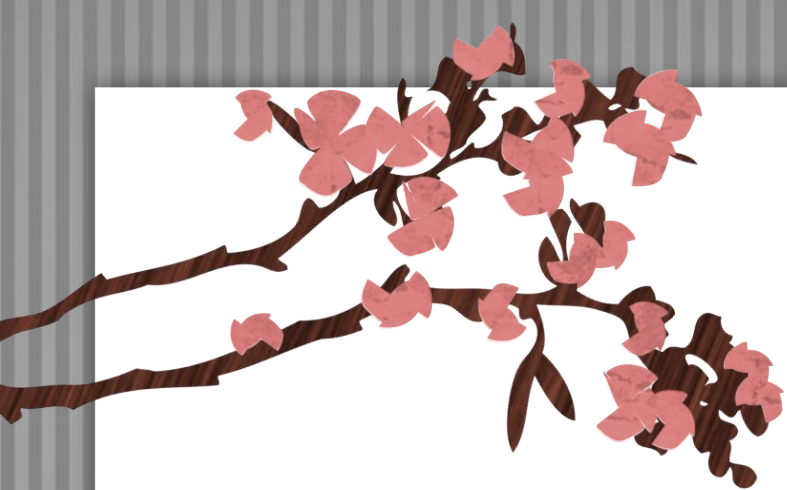




不動產估價月刊
111 年 2 月

中華民國不動產估價師公會全國聯合會



編 輯 企 劃 委 員 會

理 事 長：郭國任

主 任 委 員：遲維新

副主任委員：黃小娟、張慧珍、汪也乃
謝典璟、許高銓、鄭惟元

執 行 秘 書：林艾雯、林洛希

出刊日期：111 年 2 月 15 日

目 錄

壹、 相關指數	02
一、 建築工程類物價指數表	02
二、 五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率	09
三、 過去一年五大銀行平均基準利率	09
四、 稅務專用之消費者物價指數	10
五、 租金指數(消費者物價房租類指數)	11
六、 住宅價格指數	11
七、 房價綜合趨勢分數(分)	12
八、 房價所得比(倍)	13
 貳、 總體經濟資訊	 14
一、 國內外經濟情勢分析	14
二、 景氣指標	16
三、 採購經理人指數	18
四、 消費者信心指數	20
 參、 不動產技術公報	 21
 肆、 相關法規及法令	 50
 伍、 不動產相關新聞	 59

壹、相關指數

一、建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於 110 年 10 月 21 日經內政部台內地字第 1100052540 號函准予備查，修正版的基準日期為 110 年 7 月 1 日，故本建築工程類物價指數表(第四號公報使用)之基期已調整為民國 110 年 7 月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自 107 年 1 月起改以 105 年為基期。

第四號公報建築工程類物價指數表

中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整

資料來源：物價統計月報 111 年 1 月 613 期

表 5 - 1 營造工程物價指數

基期：民國 110 年 7 月=100

指數 年月	原發佈總指數 GeneralIndex	原發佈 建築工程類 BuildingConst Ruction	總指數 (第四號公報使用)	建築工程類 (第四號公報使用)
民國 88 年	77.06	79.40	52.64%	55.50%
民國 89 年	76.69	78.80	52.39%	55.08%
民國 90 年	75.92	77.46	51.87%	54.15%
民國 91 年	77.52	78.47	52.96%	54.85%
民國 92 年	81.14	81.60	55.43%	57.04%
民國 93 年	92.60	93.35	63.26%	65.25%
民國 94 年	93.24	93.95	63.70%	65.67%
民國 95 年	100.00	100.00	68.32%	69.90%
民國 96 年				
1 月	103.62	103.88	70.79%	72.61%
2 月	104.53	104.90	71.41%	73.33%
3 月	106.08	106.72	72.47%	74.60%
4 月	107.69	108.38	73.57%	75.76%
5 月	108.45	109.29	74.09%	76.39%
6 月	109.44	110.12	74.76%	76.97%
7 月	109.57	110.03	74.85%	76.91%

8 月	109.83	110.11	75.03%	76.97%
9 月	110.56	110.64	75.53%	77.34%
10 月	111.94	112.06	76.47%	78.33%
11 月	112.23	112.37	76.67%	78.55%
12 月	114.10	114.08	77.95%	79.74%
民國 97 年				
1 月	116.52	116.51	79.60%	81.44%
2 月	119.08	119.12	81.35%	83.27%
3 月	123.57	122.54	84.42%	85.66%
4 月	126.64	125.27	86.51%	87.56%
5 月	128.94	127.47	88.09%	89.10%
6 月	132.17	130.36	90.29%	91.12%
7 月	132.34	130.33	90.41%	91.10%
8 月	130.63	127.88	89.24%	89.39%
9 月	126.30	123.04	86.28%	86.01%
10 月	122.15	118.52	83.45%	82.85%
11 月	117.23	113.17	80.09%	79.11%
12 月	115.42	111.29	78.85%	77.79%
民國 98 年				
1 月	114.63	110.53	78.31%	77.26%
2 月	114.53	110.57	78.24%	77.29%
3 月	112.82	108.94	77.07%	76.15%
4 月	112.50	108.86	76.85%	76.09%
5 月	112.35	108.91	76.75%	76.13%
6 月	112.35	108.92	76.75%	76.14%
7 月	112.72	109.35	77.01%	76.44%
8 月	113.40	110.10	77.47%	76.96%
9 月	113.98	110.81	77.87%	77.46%
10 月	113.19	110.03	77.33%	76.91%
11 月	112.98	109.70	77.18%	76.68%
12 月	113.48	109.97	77.52%	76.87%
民國 99 年				
1 月	114.66	111.26	78.33%	77.77%
2 月	115.13	111.71	78.65%	78.09%

3 月	116.40	112.80	79.52%	78.85%
4 月	118.91	115.57	81.23%	80.78%
5 月	118.56	115.40	80.99%	80.67%
6 月	116.84	113.47	79.82%	79.32%
7 月	116.46	113.06	79.56%	79.03%
8 月	116.76	113.49	79.76%	79.33%
9 月	116.91	113.82	79.87%	79.56%
10 月	116.72	113.79	79.74%	79.54%
11 月	117.10	114.33	80.00%	79.92%
12 月	117.84	115.20	80.50%	80.53%
民國 100 年				
1 月	119.29	116.83	81.49%	81.67%
2 月	119.77	117.33	81.82%	82.01%
3 月	120.88	118.63	82.58%	82.92%
4 月	120.66	118.44	82.43%	82.79%
5 月	120.8	118.42	82.52%	82.78%
6 月	120.91	118.3	82.60%	82.69%
7 月	120.86	118.31	82.57%	82.70%
8 月	121.15	118.76	82.76%	83.01%
9 月	121.38	118.96	82.92%	83.15%
10 月	121.51	119.01	83.01%	83.19%
11 月	120.71	118.09	82.46%	82.55%
12 月	121.04	118.49	82.69%	82.83%
民國 101 年				
1 月	121.35	118.77	82.90%	83.02%
2 月	121.57	119.05	83.05%	83.22%
3 月	121.95	119.4	83.31%	83.46%
4 月	123.15	120.11	84.13%	83.96%
5 月	123.52	120.26	84.38%	84.06%
6 月	122.75	119.42	83.86%	83.48%
7 月	122.07	118.7	83.39%	82.97%
8 月	121.87	118.54	83.26%	82.86%
9 月	120.98	117.69	82.65%	82.27%
10 月	120.28	117.07	82.17%	81.83%

11 月	120.7	117.51	82.46%	82.14%
12 月	120.85	117.62	82.56%	82.22%
民國 102 年				
1 月	121.46	118.31	82.98%	82.70%
2 月	121.78	118.6	83.19%	82.90%
3 月	121.97	118.73	83.32%	82.99%
4 月	121.39	118.13	82.93%	82.57%
5 月	120.91	117.65	82.60%	82.24%
6 月	120.59	117.21	82.38%	81.93%
7 月	120.64	117.27	82.42%	81.97%
8 月	120.85	117.5	82.56%	82.13%
9 月	121.4	118.03	82.93%	82.50%
10 月	121.39	117.98	82.93%	82.47%
11 月	121.69	118.3	83.13%	82.69%
12 月	121.97	118.55	83.32%	82.87%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.9	83.63%	83.11%
2 月	122.51	118.89	83.69%	83.10%
3 月	122.55	118.94	83.72%	83.14%
4 月	123.31	119.71	84.24%	83.68%
5 月	123.62	120.02	84.45%	83.89%
6 月	124.18	120.54	84.83%	84.26%
7 月	124.47	120.84	85.03%	84.47%
8 月	124.61	120.93	85.13%	84.53%
9 月	124.44	120.63	85.01%	84.32%
10 月	123.85	119.96	84.61%	83.85%
11 月	123.53	119.6	84.39%	83.60%
12 月	123.21	119.27	84.17%	83.37%
民國 104 年				
1 月	122.75	118.82	83.86%	83.06%
2 月	122.04	118.13	83.37%	82.57%
3 月	121.69	117.78	83.13%	82.33%
4 月	121.43	117.59	82.96%	82.20%
5 月	120.85	116.93	82.56%	81.73%

6 月	120.71	116.73	82.46%	81.60%
7 月	119.87	115.76	81.89%	80.92%
8 月	119.16	115	81.40%	80.39%
9 月	118.89	114.72	81.22%	80.19%
10 月	118.03	113.73	80.63%	79.50%
11 月	117.86	113.6	80.52%	79.41%
12 月	117.53	113.34	80.29%	79.23%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	80.15%	79.13%
2 月	117.06	112.95	79.97%	78.95%
3 月	117.2	113.17	80.07%	79.11%
4 月	118.52	114.79	80.97%	80.24%
5 月	119.3	115.8	81.50%	80.95%
6 月	118.47	114.86	80.93%	80.29%
7 月	118.08	114.44	80.67%	79.99%
8 月	118.01	114.4	80.62%	79.97%
9 月	117.73	114.11	80.43%	79.76%
10 月	117.44	113.78	80.23%	79.53%
11 月	118.18	114.72	80.74%	80.19%
12 月	119.29	115.9	81.49%	81.01%
民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	82.00%	81.58%
2 月	120.39	116.8	82.24%	81.64%
3 月	120.67	117.41	82.44%	82.07%
4 月	120.28	116.95	82.17%	81.75%
5 月	119.55	116.09	81.67%	81.15%
6 月	119.66	116.25	81.75%	81.26%
7 月	119.99	116.6	81.97%	81.50%
8 月	121.25	118.08	82.83%	82.54%
9 月	122.1	119.02	83.41%	83.20%
10 月	121.98	118.84	83.33%	83.07%
11 月	122.36	119.23	83.59%	83.34%
12 月	122.62	119.59	83.77%	83.59%
民國 107 年				

1 月	123.29	120.32	84.23%	84.10%
2 月	123.01	120.00	84.03%	83.88%
3 月	123.69	120.74	84.50%	84.40%
4 月	123.89	120.96	84.64%	84.55%
5 月	124.24	121.31	84.87%	84.80%
6 月	124.69	121.66	85.18%	85.04%
7 月	125.43	122.34	85.69%	85.52%
8 月	125.72	122.62	85.89%	85.71%
9 月	126.19	122.99	86.21%	85.97%
10 月	126.64	123.36	86.51%	86.23%
11 月	126.37	122.96	86.33%	85.95%
12 月	126.07	122.52	86.13%	85.64%
民國 108 年				
1 月	126.21	122.48	86.22%	85.61%
2 月	127.26	123.54	86.94%	86.36%
3 月	127.94	124.13	87.40%	86.77%
4 月	128.04	124.11	87.47%	86.75%
5 月	127.78	123.79	87.29%	86.53%
6 月	127.97	123.98	87.42%	86.66%
7 月	127.96	123.94	87.42%	86.63%
8 月	128.17	124.17	87.56%	86.80%
9 月	127.89	123.83	87.37%	86.56%
10 月	127.37	123.27	87.03%	86.19%
11 月	127.63	123.51	87.19%	86.33%
12 月	128.22	124.07	87.59%	86.73%
民國 109 年				
1 月	128.63	124.42	87.87%	86.97%
2 月	128.49	124.13	87.78%	86.77%
3 月	128.80	124.32	87.99%	86.90%
4 月	128.21	123.68	87.59%	86.45%
5 月	128.30	123.86	87.65%	86.58%
6 月	128.70	124.30	87.92%	86.89%
7 月	128.73	124.31	87.94%	86.89%
8 月	129.24	124.85	88.29%	87.27%

9 月	130.17	125.86	88.93%	87.98%
10 月	130.53	126.30	89.17%	88.28%
11 月	131.21	127.03	89.64%	88.79%
12 月	133.28	129.26	91.05%	90.35%
民國 110 年				
1 月	136.37	132.52	93.16%	92.63%
2 月	136.42	132.58	93.20%	92.67%
3 月	137.90	134.10	94.21%	93.74%
4 月	139.87	136.08	95.55%	95.12%
5 月	143.12	139.48	97.77%	97.50%
6 月	145.47	142.06	99.39%	99.30%
7 月	146.38	143.06	100.00%	100.00%
8 月	146.78	143.51	100.27%	100.31%
9 月	147.12	143.91	100.51%	100.59%
10 月	147.97	144.78	101.09%	101.20%
11 月	148.51	145.26	101.46%	101.54%
12 月 r	148.37	144.91	101.36%	101.29%
民國 111 年				
1 月	148.95	145.38	101.76%	101.62%

說明：由於受查者延誤或更正報價，最近 3 個月資料均可能修正。

二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：111 年 2 月 14 日												
單位：年息百分比率												
一、「五大銀行平均存款利率」												
一個月期：0.35												
三個月期：0.4												
六個月期：0.53												
九個月期：0.63												
一年期：0.77												
二年期：0.78												
三年期：0.79												
二、「五大銀行平均基準利率」：2.44												
說明：												
1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。												
2.存款利率為一般定期存款固定利率。												

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
年/月	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	年/月	定存	基準利率	定存	基準利率	定存
11002	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11003	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11004	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11005	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11006	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11007	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11008	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11009	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11010	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11011	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11012	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11012	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442

四、稅務專用之消費者物價指數

民國 111 年 1 月 以各年月為基期之消費者物價總指數 - 稅務專用													
(本表係以各年(月)為 100 時·111 年 1 月所當之指數)												基期：各年月 = 100	
年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	累計平均
48	1030.2	1022.3	1006.7	1007.7	1006.7	990.7	960.2	910.7	883.4	897.6	923.4	925.0	961.1
49	916.2	896.1	865.4	826.3	830.1	806.8	800.7	767.1	757.2	764.3	763.2	777.2	811.1
50	775.5	761.0	761.0	755.6	755.1	755.1	758.3	749.2	738.2	733.1	739.3	746.0	751.8
51	751.3	742.9	745.5	742.4	732.6	736.7	748.1	740.8	723.1	710.0	719.7	725.1	734.7
52	718.2	717.7	716.3	711.5	717.7	724.1	733.1	731.6	709.6	710.0	718.7	720.7	719.2
53	719.7	718.7	721.2	725.6	723.1	729.1	734.7	726.6	716.3	705.8	706.7	716.3	720.2
54	725.6	728.1	730.6	728.1	724.1	720.7	719.7	715.8	712.0	717.7	716.3	712.0	720.7
55	713.9	724.1	725.1	720.2	718.7	702.1	701.1	704.9	690.2	685.7	695.1	700.2	706.7
56	695.1	682.2	694.2	695.6	692.9	687.5	678.7	680.0	673.1	676.5	677.4	670.9	683.5
57	667.6	672.7	670.5	643.3	639.8	628.4	618.1	602.7	611.7	607.9	619.6	632.5	633.7
58	627.3	619.2	621.4	618.5	625.4	619.9	607.5	595.6	595.9	546.4	571.2	597.9	603.0
59	604.7	594.9	591.2	588.3	591.2	595.9	586.3	569.6	555.3	563.9	570.9	576.5	582.2
60	566.0	568.4	571.2	572.4	571.8	571.8	571.5	561.8	562.1	558.2	560.0	561.2	566.3
61	569.6	557.7	558.8	558.2	555.6	549.8	545.0	526.6	527.9	549.3	556.5	547.0	549.8
62	561.5	553.6	555.3	547.3	540.3	534.6	519.9	508.7	488.1	452.5	443.6	441.0	508.2
63	401.7	348.7	344.0	346.3	349.2	350.3	345.8	342.0	331.3	331.9	327.2	329.1	344.7
64	332.2	331.8	334.6	332.4	332.2	324.9	324.9	323.7	324.1	320.0	322.6	328.4	327.6
65	322.8	321.6	319.1	318.3	320.0	321.2	319.9	317.6	317.9	319.6	320.4	316.9	319.6
66	312.8	307.8	309.0	306.7	305.3	296.0	295.7	283.2	287.2	290.4	295.4	296.9	298.6
67	291.8	289.6	289.3	284.1	284.2	284.5	285.3	280.2	275.9	273.6	274.6	275.8	282.2
68	274.9	273.6	269.9	264.6	262.4	259.7	257.4	250.9	243.0	243.6	247.2	245.1	257.2
69	235.5	230.9	229.7	228.5	224.3	218.4	216.9	212.1	204.2	200.6	200.4	200.6	216.1
70	191.9	188.7	187.9	187.1	187.9	186.1	185.4	183.6	181.4	182.4	183.6	183.9	185.8
71	182.7	183.3	182.8	182.3	181.2	180.9	181.0	175.7	177.3	178.7	180.2	179.5	180.4
72	179.5	177.7	176.9	176.2	177.4	176.1	178.1	178.2	177.6	177.7	179.2	181.7	178.0
73	181.6	179.7	179.3	178.9	176.8	176.9	177.4	176.7	176.2	176.9	177.9	178.7	178.0
74	178.6	177.2	177.2	178.0	178.6	178.9	178.7	179.5	176.5	176.7	179.2	181.1	178.3
75	179.4	178.9	179.0	178.5	178.3	177.8	178.3	177.3	172.9	173.2	175.7	176.5	177.1
76	176.9	177.3	178.7	178.1	178.0	177.9	175.9	174.5	173.8	175.4	174.9	173.1	176.2
77	176.0	176.7	177.7	177.5	175.5	174.4	174.4	172.0	171.4	170.2	171.1	171.2	174.0
78	171.2	169.8	169.3	167.8	166.6	167.1	167.8	166.4	162.2	160.7	164.9	166.0	166.6
79	164.9	165.1	163.9	162.3	160.6	161.2	160.2	157.5	152.3	155.6	158.7	158.8	160.0
80	157.1	156.1	156.9	155.9	155.3	155.0	153.9	153.6	153.3	151.9	151.4	152.9	154.4
81	151.4	150.0	149.8	147.4	147.0	147.4	148.4	149.1	144.4	144.5	146.8	147.8	147.8
82	146.0	145.6	145.1	143.5	144.0	141.2	143.7	144.3	143.4	142.8	142.4	141.3	143.6
83	141.9	140.1	140.5	139.2	137.9	138.3	138.0	134.8	134.4	135.9	137.1	137.6	137.9
84	134.8	135.4	135.2	133.3	133.5	132.1	132.9	132.5	131.8	132.1	131.6	131.6	133.1
85	131.8	130.5	131.3	129.6	129.8	129.0	131.0	126.2	126.9	127.4	127.5	128.4	129.1
86	129.3	127.9	129.9	129.0	128.8	126.7	126.8	126.9	126.1	127.8	128.1	128.0	127.9
87	126.7	127.5	126.7	126.3	126.7	124.9	125.7	126.3	125.6	124.6	123.3	125.4	125.8
88	126.2	124.9	127.3	126.4	126.1	126.0	126.8	124.9	124.8	124.1	124.4	125.2	125.6
89	125.6	123.8	125.9	124.9	124.1	124.3	125.0	124.6	122.9	122.8	121.7	123.2	124.0
90	122.7	125.0	125.4	124.4	124.4	124.5	124.8	124.0	123.5	121.6	123.1	125.3	124.0
91	124.8	123.3	125.4	124.1	124.7	124.3	124.3	124.4	124.4	123.7	123.8	124.3	124.3
92	123.5	125.2	125.6	124.2	124.3	125.0	125.5	125.1	124.7	123.8	124.4	124.4	124.6
93	123.4	124.4	124.5	123.1	123.2	122.9	121.5	122.0	121.3	120.9	122.5	122.4	122.7
94	122.8	122.0	121.7	121.1	120.4	120.0	118.6	117.8	117.6	117.7	119.5	119.8	119.9
95	119.6	120.8	121.2	119.6	118.5	118.0	117.7	118.4	119.1	119.1	119.2	119.0	119.2
96	119.2	118.8	120.2	118.8	118.6	117.8	118.1	116.6	115.5	113.1	113.8	115.1	117.1
97	115.8	114.3	115.6	114.4	114.3	112.3	111.6	111.3	112.0	110.5	111.6	113.7	113.1
98	114.1	115.9	115.8	114.9	114.4	114.5	114.3	112.3	113.0	112.6	113.4	114.0	114.1
99	113.8	113.2	114.3	113.4	113.5	113.2	112.8	112.8	112.7	111.9	111.7	112.6	113.0
100	112.6	111.8	112.7	111.9	111.7	111.0	111.3	111.3	111.2	110.6	110.6	110.3	111.4
101	110.0	111.5	111.3	110.3	109.8	109.1	108.7	107.6	108.0	108.0	108.9	108.6	109.3
102	108.8	108.3	109.9	109.2	109.0	108.4	108.6	108.5	107.1	107.4	108.1	108.2	108.4
103	107.9	108.3	108.1	107.4	107.2	106.7	106.7	106.3	106.3	106.2	107.2	107.6	107.2
104	108.9	108.5	108.8	108.3	108.0	107.3	107.4	106.7	106.0	105.9	106.6	107.4	107.5
105	108.0	106.0	106.6	106.3	106.7	106.3	106.1	106.1	105.6	104.1	104.6	105.7	106.0
106	105.7	106.1	106.4	106.2	106.1	105.3	105.3	105.1	105.1	104.5	104.2	104.4	105.4
107	104.7	103.8	104.8	104.1	104.2	103.8	103.5	103.5	103.4	103.3	103.9	104.4	104.0
108	104.6	103.5	104.2	103.4	103.3	102.9	103.1	103.1	102.9	102.9	103.3	103.3	103.4
109	102.6	103.8	104.2	104.4	104.5	103.7	103.6	103.4	103.5	103.2	103.2	103.2	103.6
110	102.8	102.3	103.0	102.3	102.1	101.9	101.6	101.1	100.9	100.6	100.4	100.6	101.6
111	100.0												100.0

五、 租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室提供，查價地區包含新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹市、基隆市、嘉義市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為新竹縣、彰化縣、嘉義縣。

查價日期視商品性質而定，須自行發布消費者物價指數之直轄市(新北市、臺北市、臺中市及高雄市)每月查 5 次(上旬及下旬各查 2 次、中旬查 1 次)或 15 次(每旬逢 2 及 8 各查 2 次、逢 5 查 1 次)，其餘主要代表縣市每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 縣每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)。

查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

期間	租金指數%	期間	租金指數%	期間	租金指數%
110 年 1 月	104.09	110 年 5 月	104.34	110 年 9 月	104.60
110 年 2 月	104.24	110 年 6 月	104.28	110 年 10 月	104.77
110 年 3 月	104.39	110 年 7 月	104.28	110 年 11 月	104.94
110 年 4 月	104.43	110 年 8 月	104.50	110 年 12 月	105.01

備註：1.產製單位：行政院主計總處 2.涵蓋空間：全國 3.更新頻率：每月 4.編製方式：指數、拉式指數 5.基期：民國 105 年 = 100

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

六、 住宅價格指數

行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各直轄市、縣(市)實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。

年度季別	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
109Q4	108.17	106.11	103.65	109.43	111.40	115.91	107.58
110Q1	110.61	108.03	105.55	111.42	115.13	119.73	110.60
110Q2	112.42	108.89	106.72	113.92	117.62	122.29	111.55
110Q3	114.83	110.90	108.47	116.84	121.01	126.03	114.49

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市 3.統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅 4.更新頻率：每季 5.基期：民國 105 年全年為基期(指數 = 100)

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

七、房價趨勢分數(分)

參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	全國	台北市	新北市	桃竹地區	台中市	台南市	高雄市
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
104H2	72.30	66.80	63.10	65.00	71.50	86.60	87.30
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：98HY2 以前為五大都會區，99HY1 以後為六大都會區，104HY1 以後僅調查文直轄市之「欲購置住宅者」 3.更新頻率：每季(98 年及 99 年上半年為每半年)，104HY 以後為每半年 4.編製方式：加權平均法

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

八、房價所得比(倍)

民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料，分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

數值越大，房價負擔能力越低。

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
110Q3	9.24	12.13	15.86	7.78	10.29	8.29	7.81
110Q2	9.07	12.13	15.79	7.58	9.87	7.92	7.60
110Q1	9.13	12.25	15.54	7.49	10.16	7.78	7.60
109Q4	9.20	12.09	15.78	7.65	10.02	7.74	7.78
年度季別	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣
110Q3	8.90	8.63	8.09	9.05	8.76	7.01	5.50
110Q2	8.71	8.26	7.94	8.56	8.65	6.95	5.58
110Q1	8.76	7.87	7.79	8.48	8.67	6.89	5.27
109Q4	8.66	7.76	7.98	8.63	8.22	7.04	5.65
年度季別	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市
110Q3	5.98	7.67	8.48	8.20	5.77	7.72	5.82
110Q2	5.77	7.95	8.50	8.33	5.70	7.42	5.68
110Q1	5.76	8.00	8.39	9.28	5.72	7.17	5.69
109Q4	5.62	7.98	8.17	7.83	6.06	7.38	5.69

備註：1.產製單位：內政部營建署 2.涵蓋空間：全國(不含金門、連江縣)、直轄市、縣(市) 3.更新頻率：每季 4.編製方式：中位數房價/家戶年可支配所得中位數

資料來源：內政部不動產資產平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

貳、總體經濟資訊

一、國內外經濟情勢分析

110 年 12 月報

發佈日期：中華民國 111 年 1 月 28 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

(一) 當前經濟情勢概要

1、國際經濟

隨疫苗施打逐漸普及，國際景氣持續復甦，惟受新型變種病毒擴散，成長動能減弱，根據 IHS Markit 今(2022)年 1 月最新預測，今年全球經濟成長 4.18%，低於去(2021)年 5.63%，明(2023)年預估為 3.36%。

世界銀行(WB)今年 1 月 11 日發布全球經濟展望報告指出，由於 COVID-19(新冠肺炎)疫情持續、各國財政支持措施日趨減少及供應瓶頸未消退，WB 預測全球經濟成長率將由去年的 5.5%放緩至今年的 4.1%。先進經濟體的產出及投資預估將在明年恢復至疫情大流行前的趨勢，預測今年經濟成長 3.8%；新興及發展中經濟體則因疫苗接種率較低、財政及貨幣政策緊縮，增加了硬著陸的可能，預測今年經濟成長 4.6%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括全球疫情發展、美國與中國大陸貿易及科技爭端後續發展、國際原油及大宗商品價格上揚，通膨升溫、全球公共債務風險升高加深金融脆弱性、地緣政治，以及氣候變遷等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

隨疫苗施打率提升及防疫管制措施逐步鬆綁，政府振興措施適逢年末節慶促銷期間，消費動能持續回溫。另半導體廠商推進全球頂尖製程，帶動相關供應鏈加深在地投資，在全球供應鏈重組大環境下，肆應 5G、車用、高速運算、物聯網等需求面之快速擴展，可望大量挹注我國出口。行政院主計總處概估 110 年經濟成長 6.28%、預測 111 年成長 4.15%。

經濟指標方面，去年 12 月工業生產增加 9.98%；批發業、零售業及餐飲業營業額分別增加 12.1%、3.7%及 7.1%；外銷訂單金額 679 億美元，增加 12.1%；出口值 407.2 億美元，增加 23.4%，進口值 349.5 億美元，增加 28.1%，貿易出超 57.7 億美元；躉售物價指數(WPI)上漲 12.25%，消費者物價指數(CPI)上漲 2.62%；失業率 3.64%。

去年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 37 分，與上月持平，燈號續呈黃紅燈；領先指標雖轉呈微幅下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。

3、中國大陸經濟

中國大陸去(2021)年全年國內生產總值(GDP)為 114 兆 3,670 億人民幣，經濟成長率為 8.1%。IHS Markit 今(2022)年 1 月預估今年中國大陸經濟成長率為 5.43%。

去年 12 月固定資產投資(不含農戶)金額為 5 兆 465 億人民幣，較上年同月增加 160.8%；規模以上工業生產增加 4.3%；對外貿易方面，出口及進口分別增加 20.9%及 19.5%；物價方面，居民消費價格指數上漲 1.5%；貨幣供給額 M1 及 M2 分別較上年同月增加 3.5%及 9.0%。

中國大陸主席習近平於今年 1 月 17 日於世界經濟論壇(WEF)會議上強調，世界各國應關注以下 4 點，第一是攜手合作戰勝疫情；第二推動跨境貿易便利化，保障供應鏈穩定；第三落實聯合國 2030 年可持續發展議程，促進全球均衡發展；第四避免保護主義，合作創造共贏。另為維持銀行業體系流動性，中國人民銀行亦於今年 1 月 17 日，調降中期借貸便利 (MLF) 及逆回購利率 0.1 個百分點。

4、兩岸經貿

去年 12 月我對中國大陸(含香港)出口額為 170.9 億美元，增加 16.2%；進口額為 76.8 億美元，增加 20.6%；貿易出超為 94.1 億美元，增加 12.9%。同期間，我對中國大陸投資件數為 35 件，金額為 10.7 億美元；陸資來臺投資件數為 12 件，金額為 7,019.6 萬美元。

二、景氣指標

發佈日期：中華民國 111 年 1 月 27 日

資料來源：國家發展委員會

110 年 12 月景氣對策信號綜合判斷分數為 37 分，與上月修正值 37 分持平，燈號續呈黃紅燈；領先指標雖轉呈微幅下跌，但同時指標持續上升，顯示國內景氣仍處穩健成長。

外需部分，受惠全球經濟穩步回升，加以 5G、車用電子、高效能運算等創新科技應用持續推展，推升傳產及科技產品需求續強，帶動 12 月貿易、生產及金融面指標持續擴增；內需部分，節慶活動、跨年商機及政府推出振興五倍券等措施帶動下，批發、零售及餐飲業營業額均較去年同期擴增。

展望未來，出口方面，全球經濟可望持續成長，加以新興科技應用持續擴展，動能可望維持；投資方面，國內半導體廠商持續加大在台投資，台商回台投資延續，加以綠能投資持續擴增，均有助推升國內投資動能；惟 Omicron 變異株快速擴散，供應鏈瓶頸問題仍存，加以主要國家調整貨幣政策、地緣政治衝突風險升高，均增添未來不確定性，仍須密切關注後續發展，並妥為因應。

(一) 景氣對策信號

110 年 12 月為 37 分，與上月下修值持平，燈號續呈黃紅燈。9 項構成項目燈號皆維持不變，個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 14.2%減至 12.7%，燈號續呈黃紅燈。
- 股價指數變動率：由上月 30.6%減至 25.0%，燈號續呈紅燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 10.9%減至 10.3%，燈號續呈黃紅燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月-0.34%減至-0.36%，燈號續呈藍燈。
- 海關出口值變動率：由上月 25.8%增至 29.1%，燈號續呈紅燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由上月 20.5%減至 17.4%，燈號續呈紅燈。
- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 7.6%減至 7.5%，燈號續呈黃紅燈。
- 批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月上修值 12.1%減至 9.9%，燈號續呈紅燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月 102.4 點增至 103.9 點，燈號續呈黃紅燈。

(二) 景氣指標

1、領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 102.31，較上月下降 0.02%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括工業及服務業受僱員工淨進入率、建築物開工樓地板面積、實質半導體設備進口值；其餘 4 項較上月下滑，分別為：外銷訂單動向指數、股價指數、實質貨幣總計數 M1B、製造業營業氣候測驗點。

2、同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 103.17，較上月上升 0.35%。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括批發、零售及餐飲業營業額、非農業部門就業人數、實質海關出口值；其餘 4 項較上月下滑，分別為：製造業銷售量指數、實質機械及電機設備進口值、工業生產指數、電力（企業）總用電量。

3、落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 105.31，較上月上升 0.81%。
- 5 個構成項目經去除長期趨勢後，3 項較上月上升，包括失業率、製造業存貨價值、金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項較上月下滑，分別為：全體金融機構放款與投資、製造業單位產出勞動成本指數。

三、採購經理人指數

發佈日期：中華民國 111 年 2 月 8 日

資料來源：中華經濟研究院

一、臺灣製造業採購經理人指數 (Taiwan Manufacturing PMI)

2022 年 1 月經季節調整後之台灣製造業採購經理人指數(PMI) 已連續 19 個月呈現擴張，惟本月指數續跌 3.1 個百分點至 56.2%，為 2020 年 9 月以來最慢擴張速度。

- 五項組成指標中，新增訂單、人力僱用與存貨擴張，生產轉為緊縮，供應商交貨時間上升。
- 經季調後之新增訂單指數已連續 19 個月呈現擴張，惟指數續跌 7.1 個百分點至 52.6%，為 2020 年 7 月以來最慢擴張速度。
- 經季調後之生產指數自 2020 年 7 月以來首次呈現緊縮，指數大跌 10.4 個百分點至 49.8%。
- 未來六個月展望指數已連續 18 個月呈現擴張，指數攀升 1.8 個百分點至 59.7%。
- 2022 年 1 月六大產業全數回報 PMI 擴張，依擴張速度排序為食品暨紡織產業 (62.9%)、交通工具產業 (62.7%)、化學暨生技醫療產業 (61.1%)、電子暨光學產業 (57.8%)、電力暨機械設備產業 (57.3%) 與基礎原物料產業 (54.2%)。
- 六大產業中，五大產業回報未來六個月展望指數擴張，依擴張速度排序為食品暨紡織產業 (64.3%)、電子暨光學產業(62.9%)、交通工具產業(61.4%)、化學暨生技醫療產業(61.1%) 與電力暨機械設備產業 (58.8%)。僅基礎原物料產業 (48.8%) 回報未來展望為緊縮。

以下節錄本月製造業值得關注之產業資訊 (未經季節調整)：

1. 化學暨生技醫療產業

未經季調之化學暨生技醫療產業 PMI 指數已連續 4 個月擴張，且指數回升 5.0 個百分點至 61.1%。

- 五項組成指標中，新增訂單、生產與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升，存貨轉為擴張。
- 化學暨生技醫療產業之新增訂單指數在 2021 年第三季一度連續 2 個月呈現緊縮，惟隨著原油報價逼近 90 美元/桶，部分塑化報價回穩，新增訂單指數再度攀升至 60.0%以上擴張速度，指數為 61.1%。
- 未來六個月展望指數自 2021 年 8 月以來再度來到 60.0%以上擴張速度，指數為 61.1%，較 2021 年 12 月攀升 2.8 個百分點。

2. 基礎原物料產業

未經季調之基礎原物料產業 PMI 指數已連續 19 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 2.6 個百分點至 54.2%。

- 五項組成指標中，新增訂單轉為緊縮，生產、人力僱用與存貨擴張，供應商交貨時間上升。
- 新增訂單指數中斷連續 2 個月擴張轉為緊縮，指數驟跌 10.8 個百分點至 47.7%。
- 未來六個月展望指數已連續 2 個月緊縮，指數為 48.8%，較 2021 年 12 月回升 3.7 個百分點。

二、臺灣非製造業採購經理人指數 (Taiwan Non-Manufacturing NMI)

2022 年 1 月末季調之台灣非製造業經理人指數 (NMI) 續跌 4.7 個百分點至 53.9%，為 2021 年 8 月以來最慢擴張速度。

- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升。
- 非製造業多數產業進入農曆年前旺季，惟 2022 年 1 月台灣傳出本土新冠變異毒株 (Omicron) 確診案例，非製造業之商業活動與新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數分別驟跌 10.4 與 4.7 個百分點至 53.2% 與 52.0%。
- 未來六個月展望指數已連續 7 個月呈現擴張，惟指數由 2021 年 5 月以來最快擴張速度 (64.6%) 驟跌 11.6 個百分點至 53.0%。
- 八大產業中，七大產業 NMI 皆呈現擴張，依擴張速度排序為運輸倉儲業 (56.0%)、營造暨不動產業 (55.9%)、教育暨專業科學業 (55.9%)、零售業 (54.2%)、批發業 (53.4%)、金融保險業 (52.8%) 與資訊暨通訊傳播業 (51.2%)。僅住宿餐飲業 (41.3%) 回報 NMI 緊縮。
- 八大產業中，四大產業回報未來六個月展望呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為教育暨專業科學業 (61.8%)、營造暨不動產業 (60.9%)、批發業 (55.2%) 與金融保險業 (53.3%)。住宿餐飲業 (30.0%)、運輸倉儲業 (42.6%)、零售業 (47.2%) 與資訊暨通訊傳播業 (47.6%) 則回報未來六個月展望呈現緊縮。
- 非製造業多數產業進入農曆年前旺季，惟 2022 年 1 月台灣傳出本土新冠變異毒株 (Omicron) 確診案例，非製造業之商業活動與新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數分別驟跌 10.4 與 4.7 個百分點至 53.2% 與 52.0%。
- 四項組成指標中，商業活動、新增訂單與人力僱用擴張，供應商交貨時間上升。
- 非製造業多數產業進入農曆年前旺季，惟 2022 年 1 月台灣傳出本土新冠變異毒株 (Omicron) 確診案例，非製造業之商業活動與新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數分別驟跌 10.4 與 4.7 個百分點至 53.2% 與 52.0%。

四、消費者信心指數

發布時間：111 年 1 月 27 日

發布單位：台灣經濟發展研究中心

——一年一月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 73.67 點，與上個月比較上升 0.65 點(110/12：73.02)。

本次調查六項分項指標，三項指標上升(國內經濟景氣、投資股市時機、購買耐久財)，三項指標下降(物價水準、家庭經濟狀況、就業機會)。上升幅度最多的指標是「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查結果為 126.6 點，較上個月上升 4.55 點(110/12：122.05)。上升幅度第二的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 89.9 點，與上個月調查結果相較上升 2.8 點(110/12：87.1)。上升幅度最少的指標為「未來半年投資股票時機」，本月調查為 51.1 點，較上個月調查結果上升 0.7 點(110/12：50.4)。下降幅度最多的指標是「未來半年國內物價水準」，本次調查結果為 32.1 點，較上個月調查結果下降 2.05 點(110/12：34.15)。下降幅度第二的指標是「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 77.6 點，與上月的調查結果相較下降 1.75 點(110/12：79.35)。下降幅度最少的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查結果為 64.7 點，與上個月調查結果相較下降 0.35 點(110/12：65.05)。

從絕對水準來看，五項指標皆偏向悲觀，僅有「未來半年購買耐久性財貨時機」偏向樂觀。

「購買房地產時機」指標部分，本月調查結果為 93.55 點，與上個月的調查結果相較上升 0.3 點(110/12：93.25)。

「預期健康狀況」指標部分，本月調查結果為 93.25 點，與上個月的調查結果相較下降 1.3 點(110/11：94.55)。

——一年一月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心主辦，輔仁大學 AI 人工智慧發展中心、健康力股份有限公司與台灣房屋集團調查協辦，調查期間為 111 年 1 月 18 日至 21 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2859 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95%的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。

參、不動產技術公報

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第四號公報

第四號公報已於 110 年 10 月 21 日台內地字第 1100052540 號函備查，即日起正式實施，請查照。

關於適用時間影響：於「一、營造或施工費標準表第 18 條：為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。」

第四號公報內容包括：

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

一、不動產估價技術公報--營造或施工費標準表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議初擬台北市地區
- 95.07.18 本會研究發展委員會第八次會議訂定台北縣市、基隆市及桃園市等四地區
- 95.07.20 本會第一屆第六次理監事會議修正通過台北縣市、基隆市及桃園市等四地區，並於網站公告三個月
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議訂定嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等南部地區
- 96.03.22 本會研究發展委員會第二十五次會議修訂台北縣市、基隆市、桃園市、嘉義縣市、台南縣市、高雄縣市、屏東縣市及金門縣市等台北地區及南部地區
- 96.08.09 本會召開「研訂營造或施工費標準表」座談會，邀請內政部地政司、內政部營建署、台北市政府地政處、中華民國營造公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、財團法人台灣營建研究院、財團法人營造業發展基金會及中華民國建築師公會全國聯合會共同座談討論
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 97.05.20 本會研究發展委員會第二屆第六次會議(北部)修正桃園縣及新竹縣市通過
- 98.11.10 本會研究發展委員會第二屆第二十五次會議修正通過
- 99.02.06 本會第二屆第九次理監事會議通過
- 99.03.24 內政部台內地字第 0990051675 號函復已予備查
- 105.04.22 本會研究發展委員會第四屆第七次會議通過全面修訂營造或施工費標準表
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 106.01.18 本會第四屆第七次理監事會議修正通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過

- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依不動產估價技術規則第五十六條規定，研訂之「營造或施工費標準表」，(詳如附表一)。

營造或施工費標準表(以下簡稱本標準表)相關說明事項如下：

- 1、本標準表適用之面積，係指地政機關登記之產權面積。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。
- 2、本標準表，適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準、或參酌本標準表調整之。
- 3、本公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。

輕鋼架造指樑、柱單位重未達三十二K G / M規格之鐵材或鋼材建築物；
重鋼架造指樑、柱單位重為三十二K G / M以上規格之鐵材或鋼材建築物。
- 4、本標準表中鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物，以各直轄市、縣(市)當地新建建物平均房價水準判定營造或施工費標準。平均房價水準指建物二層以上之平均房價，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。
- 5、本標準表依樓層數定上、下限值範圍。若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，每坪加計 20,000~55,000 元。鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整；非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。
- 6、本標準表中，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地

下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

- 7、本標準表建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。
- 8、本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 13,000 元以內。
- 9、五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。
- 10、本公報所稱建物主體結構係指地面層以上之築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之，同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
- 11、本標準表，所列單位面積造價均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 12、本標準表之單價，已反應建物之結構、機電與裝修成本。機電設備與裝修成本有關之建材、設計與設備均須符合當地房價等級之水準，建材、設計與設備等特殊者，得敘說明理由，酌予調整。
- 13、勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本委託者提

供之相關資料，視情況列計之，並於估價報告書敘明：

- (1) 增設減震、隔震、制震或免震設備。
- (2) 興建綠建築、智慧建築標章建物。
- (3) 施作特殊外牆建材及型式。
- (4) 基地地形特殊需增加施作成本。
- (5) 基地臨路條件影響施工動線。
- (6) 基地鄰房影響施工作業。
- (7) 施作特殊地質改善工程。
- (8) 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
- (9) 採逆打工法進行施工。
- (10) 新增其他特殊設備。

- 14、本標準表單價之物價基準為民國 110 年 7 月，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之，該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。
- 15、本標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有其他車位形式(例如升降機械、塔式車位等)，則依其設備之型式、數量，按增設之設備費用調整之。
- 16、若興建之建物總面積量體過小未達一般營建經濟規模，營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予提高。若興建建物總面積量體達到足以降低營造成本，則營造施工費單價得就本公報所訂基準敘明理由酌予調降。
- 17、勘估建物樓層數超過本標準表之最高層數者，應參酌本標準表及建物現況調整或請專家協助決定其營造施工費單價。
- 18、本表於營造工程物價指數上漲或下跌達 15%時，進行修正公告之。
- 19、考量估價目的及用途，在本公報施行前已出具不動產估價報告書者，為維持資產價格的穩定性，不動產估價師得於本次修訂實施後三年內，因案選擇採用本公報修正施行前之規定辦理或依本標準表進行調整，但應於估價報告書中敘明。
- 20、本標準表經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

二、不動產估價技術公報--廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率

- 96.06.27 本會研究發展委員會第三十二次會議訂定
- 96.07.11 本會研究發展委員會第三十三次會議修訂
- 96.08.01 本會研究發展委員會第三十五次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

本會依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率。

- 1、廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，本會規定如下。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限。
- 2、廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。
- 3、管理費
 - (1) 不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總成本或總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。
 - (2) 包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。
- 4、稅捐按總成本或總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。
- 5、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

三、不動產估價技術公報--建物經濟耐用年數表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110.04.13、110.06.11、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細 目		經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20

之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

2、不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於本公報規定時，並於估價報告書中敘明。

3、本公報經本會理事會通過後公布實施，修正時亦同。

四、不動產估價技術公報--建物殘餘價格率

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110.04.13、110.06.11.、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

本會依不動產估價技術規則第六十七條研訂建物殘餘價格率。

1、本會訂定建物殘餘價格率如附表。

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	8~10
木造	0
石造	0

- 2、建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。
- 3、建物之殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。
- 4、建物耐用年數終止後，確實無殘餘價格者，得於計算折舊時不予提列，並應於估價報告書中敘明。
- 5、本公報建物殘餘價格率經本會理事監會通過後公布實施，修正時亦同。

五、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率（本節新增訂）

- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110.04.13、110.06.11.、110.07.28 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110.08.12、110.08.13 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110.08.31 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110.10.21 內政部台內地字第 1100052540 號函復予以備查
- 110.11.01 本會發布

本會依不動產估價技術規則第六十條第二項規定研訂開發或建築利潤率。

1、開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	10%~22%
超過 2 年~3 年(含)以下	12%~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	14%~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	15%~26%
超過 5 年	16%~27%以上

- 2、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 3、各地方公會轄區有另訂標準者（詳如附表二），依其標準優先適用。
- 4、本公報利潤率表經本會理事監會通過後公布實施，修正時亦同。

附表一：營造或施工費標準表

附表一-1：台北市營造或施工費標準表

地區別		台北市									
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
平均房價水準(元/坪)		未達500,000	500,000以上未達750,000	750,000以上未達1,000,000	1,000,000以上未達1,250,000	1,250,000以上未達1,500,000	1,500,000以上未達1,800,000	1,800,000以上未達2,100,000	2,100,000以上		
1~3F / B0	無電梯	78,000 ~ 89,300	86,800 ~ 103,000	101,000 ~ 125,000	119,000 ~ 150,000	141,000 ~ 181,000	169,000 ~ 219,000	198,000 ~ 244,000	229,000 ~ 275,000		
4~5F / B0	無電梯	82,600 ~ 92,300	91,300 ~ 106,000	105,000 ~ 128,000	123,000 ~ 153,000	145,000 ~ 184,000	173,000 ~ 221,000	201,000 ~ 246,000	232,000 ~ 277,000		
6~8F / B1	有電梯	100,000 ~ 112,000	109,000 ~ 125,000	122,000 ~ 147,000	140,000 ~ 172,000	162,000 ~ 202,000	189,000 ~ 239,000	218,000 ~ 264,000	248,000 ~ 295,000		
9~10F / B1	有電梯	104,000 ~ 115,000	113,000 ~ 128,000	126,000 ~ 149,000	144,000 ~ 174,000	166,000 ~ 204,000	193,000 ~ 241,000	221,000 ~ 265,000	252,000 ~ 296,000		
11~13F / B2	有電梯	114,000 ~ 126,000	123,000 ~ 140,000	136,000 ~ 161,000	154,000 ~ 185,000	175,000 ~ 215,000	202,000 ~ 252,000	230,000 ~ 276,000	260,000 ~ 306,000		
14~15F / B2	有電梯	118,000 ~ 129,000	127,000 ~ 142,000	140,000 ~ 163,000	157,000 ~ 187,000	179,000 ~ 217,000	205,000 ~ 253,000	233,000 ~ 277,000	263,000 ~ 307,000		
16~18F / B3	有電梯	131,000 ~ 144,000	140,000 ~ 157,000	153,000 ~ 178,000	170,000 ~ 202,000	192,000 ~ 231,000	218,000 ~ 267,000	245,000 ~ 291,000	275,000 ~ 321,000		
19~20F / B3	有電梯	135,000 ~ 146,000	143,000 ~ 159,000	156,000 ~ 180,000	174,000 ~ 204,000	195,000 ~ 233,000	221,000 ~ 268,000	248,000 ~ 292,000	278,000 ~ 322,000		
21~25F / B3	有電梯	137,000 ~ 154,000	146,000 ~ 167,000	158,000 ~ 187,000	176,000 ~ 211,000	197,000 ~ 240,000	222,000 ~ 275,000	249,000 ~ 298,000	278,000 ~ 328,000		
26~30F / B4	有電梯	161,000 ~ 177,000	169,000 ~ 190,000	181,000 ~ 211,000	198,000 ~ 234,000	219,000 ~ 263,000	245,000 ~ 298,000	271,000 ~ 321,000	300,000 ~ 350,000		
31~35F / B4	有電梯			188,000 ~ 217,000	205,000 ~ 240,000	225,000 ~ 269,000	251,000 ~ 304,000	277,000 ~ 327,000	306,000 ~ 355,000		
36~40F / B4	有電梯			194,000 ~ 224,000	211,000 ~ 247,000	231,000 ~ 275,000	257,000 ~ 310,000	283,000 ~ 332,000	311,000 ~ 361,000		

地區別		台北市					
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	76,400 ~ 86,500	75,100 ~ 85,300	76,400 ~ 86,500	35,300 ~ 65,400		
4~5F / B0	無電梯	81,000 ~ 89,500	79,700 ~ 88,300	81,000 ~ 89,500	- ~ -		
6~8F / B1	有電梯	- ~ -	- ~ -	98,500 ~ 109,000			
9~10F / B1	有電梯	- ~ -	- ~ -	103,000 ~ 112,000			

附表一-2：新北市營造或施工費標準表

地區別		新北市									
構造及 用途別 樓層別		鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
平均房價水準 (元/坪)		未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達500,000		500,000以上未達700,000		700,000以上	
1~3F / B0	無電梯	65,000	~ 78,000	67,000	~ 80,000	70,000	~ 90,000	85,000	~ 100,000	95,000	~ 110,000
4~5F / B0	無電梯	69,000	~ 82,000	71,000	~ 84,000	74,000	~ 94,000	89,000	~ 104,000	99,000	~ 114,000
6~8F / B1	有電梯	85,000	~ 98,000	87,000	~ 100,000	90,000	~ 110,000	105,000	~ 120,000	115,000	~ 130,000
9~10F / B1	有電梯	89,000	~ 102,000	91,000	~ 104,000	94,000	~ 114,000	109,000	~ 124,000	119,000	~ 134,000
11~13F / B2	有電梯	99,000	~ 112,000	101,000	~ 114,000	104,000	~ 124,000	119,000	~ 134,000	129,000	~ 144,000
14~15F / B2	有電梯	103,000	~ 116,000	105,000	~ 118,000	108,000	~ 128,000	123,000	~ 138,000	133,000	~ 148,000
16~18F / B3	有電梯	116,000	~ 129,000	118,000	~ 131,000	121,000	~ 141,000	136,000	~ 151,000	146,000	~ 161,000
19~20F / B3	有電梯	120,000	~ 133,000	122,000	~ 135,000	125,000	~ 145,000	140,000	~ 155,000	150,000	~ 165,000
21~25F / B3	有電梯	125,000	~ 138,000	127,000	~ 140,000	130,000	~ 150,000	145,000	~ 160,000	155,000	~ 170,000
26~30F / B4	有電梯	146,000	~ 159,000	148,000	~ 161,000	151,000	~ 171,000	166,000	~ 181,000	176,000	~ 191,000
31~35F / B4	有電梯			155,000	~ 168,000	158,000	~ 178,000	173,000	~ 188,000	183,000	~ 198,000
36~40F / B4	有電梯			162,000	~ 175,000	165,000	~ 185,000	180,000	~ 195,000	190,000	~ 205,000

地區別		新北市					
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	62,800	~ 76,000	60,800	~ 74,000	66,500	~ 85,500
4~5F / B0	無電梯	65,800	~ 79,000	63,800	~ 77,000	70,300	~ 89,300
6~8F / B1	有電梯					85,500	~ 104,500
9~10F / B1	有電梯					89,300	~ 108,300

附表一-3：桃園市營造或施工費標準表

地區別		桃園市											
構造及 用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
樓層別													
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	60,500	~ 69,600	66,500	~ 89,200	73,200	~ 90,200	80,500	~ 99,300	88,600	~ 109,000	97,400	~ 120,000
4~5F / B0	無電梯	60,500	~ 69,600	66,500	~ 89,200	73,200	~ 90,200	80,500	~ 99,300	88,600	~ 109,000	97,400	~ 120,000
6~8F / B1	有電梯	61,700	~ 74,400	67,800	~ 94,100	75,800	~ 96,100	83,500	~ 103,000	91,900	~ 113,000	101,000	~ 124,000
9~10F / B1	有電梯	65,400	~ 77,800	73,800	~ 99,000	82,800	~ 102,000	91,100	~ 112,000	100,000	~ 123,000	110,000	~ 136,000
11~13F / B2	有電梯	68,700	~ 82,800	77,700	~ 105,000	87,300	~ 107,000	96,000	~ 118,000	106,000	~ 131,000	116,000	~ 143,000
14~15F / B2	有電梯	73,800	~ 86,100	83,600	~ 109,000	94,100	~ 116,000	104,000	~ 128,000	114,000	~ 140,000	125,000	~ 155,000
16~18F / B3	有電梯			87,400	~ 116,000	98,600	~ 121,000	108,000	~ 133,000	119,000	~ 147,000	131,000	~ 162,000
19~20F / B3	有電梯			93,200	~ 120,000	105,000	~ 129,000	116,000	~ 143,000	128,000	~ 157,000	140,000	~ 172,000
21~25F / B3	有電梯			97,000	~ 130,000	110,000	~ 135,000	121,000	~ 148,000	132,000	~ 163,000	146,000	~ 180,000
26~30F / B4	有電梯					121,000	~ 149,000	133,000	~ 163,000	146,000	~ 181,000	161,000	~ 199,000
31~35F / B4	有電梯					132,000	~ 163,000	146,000	~ 180,000	160,000	~ 198,000	176,000	~ 217,000
36~40F / B4	有電梯					145,000	~ 179,000	160,000	~ 197,000	175,000	~ 217,000	194,000	~ 238,000

地區別		桃園市			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	50,000 ~ 68,700	45,900 ~ 64,500	52,000 ~ 66,700	29,100 ~ 62,500
4~5F / B0	無電梯	51,500 ~ 70,700	47,300 ~ 66,400	53,300 ~ 68,400	30,000 ~ 64,400
6~8F / B1	有電梯			78,500 ~ 91,800	
9~10F / B1	有電梯			80,600 ~ 94,100	

附表一-4：台中市營造或施工費標準表

地區別		台中市											
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
平均房價水準（元/坪）		未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	48,000	59,700 ~ 70,100	65,600 ~ 85,800	72,200 ~ 89,000	79,500 ~ 101,000	87,400 ~ 112,000	96,000 ~ 123,000					
4~5F / B0	無電梯	48,000	60,900 ~ 71,500	66,900 ~ 87,600	73,700 ~ 90,800	81,100 ~ 103,000	89,200 ~ 114,000	98,000 ~ 125,000					
6~8F / B1	有電梯	50,800	65,200 ~ 79,700	71,600 ~ 94,000	79,100 ~ 101,000	87,000 ~ 114,000	95,800 ~ 126,000	103,000 ~ 139,000					
9~10F / B1	有電梯	53,500	70,900 ~ 84,300	78,500 ~ 99,300	86,800 ~ 107,000	95,500 ~ 122,000	104,000 ~ 134,000	114,000 ~ 149,000					
11~13F / B2	有電梯	56,400	72,700 ~ 88,200	80,600 ~ 105,000	89,100 ~ 112,000	98,000 ~ 127,000	107,000 ~ 141,000	118,000 ~ 155,000					
14~15F / B2	有電梯	60,700	78,600 ~ 92,700	87,100 ~ 109,000	96,400 ~ 119,000	107,000 ~ 135,000	116,000 ~ 148,000	127,000 ~ 164,000					
16~18F / B3	有電梯			91,400 ~ 118,000	101,000 ~ 127,000	113,000 ~ 143,500	123,000 ~ 158,000	134,000 ~ 175,000					
19~20F / B3	有電梯			94,800 ~ 119,000	114,000 ~ 129,000	120,000 ~ 146,000	130,000 ~ 162,000	140,000 ~ 178,000					
21~25F / B3	有電梯			99,100 ~ 130,000	121,000 ~ 141,000	127,000 ~ 160,000	136,000 ~ 176,000	147,000 ~ 194,000					
26~30F / B4	有電梯			104,000 ~ 142,000	137,000 ~ 156,000	143,000 ~ 177,000	153,000 ~ 195,000	166,000 ~ 215,000					
31~35F / B4	有電梯				151,000 ~ 171,000	158,000 ~ 195,000	169,000 ~ 214,000	182,000 ~ 236,000					
36~40F / B4	有電梯				166,000 ~ 188,000	173,000 ~ 214,000	186,000 ~ 235,000	200,000 ~ 260,000					

地區別		台中市			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	52,700 ~ 67,700	48,700 ~ 64,500	53,300 ~ 67,800	29,800 ~ 61,400
4~5F / B0	無電梯	53,200 ~ 69,200	49,900 ~ 66,000	54,800 ~ 69,700	30,600 ~ 63,200
6~8F / B1	有電梯			78,200 ~ 91,400	
9~10F / B1	有電梯			80,300 ~ 93,800	

附表一-5：台南市營造或施工費標準表

地區別		臺南市													
構造及用途別		鋼筋混凝土造													
		住宅、辦公室													
樓層別															
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	89,400	~ 115,000	98,300	~ 127,000
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	89,400	~ 115,000	98,300	~ 127,000
6~8F / B1	有電梯	60,500	~ 73,900	66,500	~ 81,500	73,100	~ 93,500	80,400	~ 103,000	88,400	~ 118,000	97,300	~ 130,000	107,000	~ 144,000
9~10F / B1	有電梯	66,400	~ 78,700	73,000	~ 86,500	80,300	~ 99,400	88,300	~ 109,000	97,200	~ 125,000	107,000	~ 138,000	118,000	~ 153,000
11~13F / B2	有電梯	67,400	~ 81,900	74,200	~ 90,000	81,700	~ 103,000	89,800	~ 114,000	98,800	~ 130,000	109,000	~ 144,000	120,000	~ 159,000
14~15F / B2	有電梯	73,000	~ 84,000	80,400	~ 94,900	88,400	~ 109,000	97,300	~ 120,000	107,000	~ 137,000	117,000	~ 151,000	129,000	~ 167,000
16~18F / B3	有電梯			84,500	~ 102,000	93,000	~ 117,000	102,000	~ 129,000	113,000	~ 147,000	124,000	~ 162,000	136,000	~ 179,000
19~20F / B3	有電梯			86,700	~ 102,000	95,400	~ 117,000	105,000	~ 129,000	116,000	~ 147,000	127,000	~ 163,000	140,000	~ 180,000
21~25F / B3	有電梯			90,800	~ 113,000	99,900	~ 130,000	110,000	~ 143,000	121,000	~ 164,000	133,000	~ 180,000	146,000	~ 199,000
26~30F / B4	有電梯			101,000	~ 125,000	111,000	~ 143,000	122,000	~ 158,000	134,000	~ 182,000	147,000	~ 199,000	162,000	~ 220,000

地區別		臺南市			
構造及用途別	樓層別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	鋼架造
		住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	53,800 ~ 64,500	49,600 ~ 64,500	53,800 ~ 68,100	28,900 ~ 62,000
4~5F / B0	無電梯	53,800 ~ 64,500	49,600 ~ 64,500	55,400 ~ 70,100	29,800 ~ 63,900
6~8F / B1	有電梯			77,400 ~ 90,000	
9~10F / B1	有電梯			79,700 ~ 92,800	

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別		高雄市																	
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造																	
		住宅、辦公室																	
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上未達700,000		700,000以上	
1~3F / B0	無電梯	54,500	~ 65,400	60,000	~ 72,000	66,000	~ 79,200	72,600	~ 87,100	79,900	~ 95,900	87,900	~ 105,000	96,600	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 146,000
4~5F / B0	無電梯	54,500	~ 65,400	60,000	~ 72,000	66,000	~ 79,200	72,600	~ 87,100	79,900	~ 95,900	87,900	~ 105,000	96,600	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 146,000
6~8F / B1	有電梯	57,700	~ 69,200	63,500	~ 76,200	69,900	~ 83,900	76,900	~ 92,300	84,600	~ 102,000	93,100	~ 112,000	102,000	~ 122,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 155,000
9~10F / B1	有電梯	62,300	~ 74,800	68,600	~ 82,300	75,400	~ 90,500	83,000	~ 99,600	91,300	~ 110,000	100,000	~ 120,000	110,000	~ 132,000	122,000	~ 146,000	134,000	~ 168,000
11~13F / B2	有電梯	65,900	~ 79,100	72,500	~ 87,000	79,700	~ 95,600	87,600	~ 105,100	96,400	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	128,000	~ 154,000	142,000	~ 178,000
14~15F / B2	有電梯	69,800	~ 83,800	76,800	~ 92,200	84,500	~ 101,400	92,900	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 163,000	149,000	~ 186,000
16~18F / B3	有電梯	-		80,600	~ 96,700	88,700	~ 106,400	97,600	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 156,000	143,000	~ 172,000	157,000	~ 196,000
19~20F / B3	有電梯	-		84,000	~ 100,800	92,400	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000
21~25F / B3	有電梯	-		87,800	~ 105,400	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 170,000	156,000	~ 187,000	171,000	~ 214,000
26~30F / B4	有電梯	-		96,800	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 170,000	156,000	~ 187,000	171,000	~ 205,000	188,000	~ 235,000

地區別		高雄市							
構造及 用途別 樓層別		加強 磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	53,800	~ 64,600	49,600	~ 64,500	51,600	~ 66,100	31,000	~ 64,000
4~5F / B0	無電梯	53,800	~ 64,600	49,600	~ 64,500	53,100	~ 68,100	31,900	~ 65,800
6~8F / B1	有電梯					77,200	~ 90,200		
9~10F / B1	有電梯					78,900	~ 92,200		

附表一-7：宜蘭縣營造或施工費標準表

地區別 構造及用途別 樓層別		宜蘭縣											
		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	58,900	~ 66,700	62,800	~ 73,200	70,600	~ 84,200	81,600	~ 98,500	95,300	~ 113,000	106,000	~ 124,000
4~5F / B0	無電梯	62,300	~ 68,800	66,200	~ 75,200	73,900	~ 86,200	84,900	~ 100,000	98,400	~ 115,000	109,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	78,500	~ 86,100	82,300	~ 92,500	90,000	~ 103,000	101,000	~ 118,000	114,000	~ 132,000	125,000	~ 142,000
9~10F / B1	有電梯	81,700	~ 88,000	85,500	~ 94,400	93,100	~ 105,000	104,000	~ 119,000	117,000	~ 133,000	128,000	~ 144,000
11~13F / B2	有電梯	90,500	~ 98,000	94,200	~ 104,300	102,000	~ 115,000	113,000	~ 129,000	126,000	~ 143,000	136,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	93,500	~ 99,800	97,300	~ 106,000	105,000	~ 117,000	115,000	~ 130,000	129,000	~ 144,000	139,000	~ 155,000
16~18F / B3	有電梯	106,000	~ 113,000	109,000	~ 119,000	117,000	~ 130,000	127,000	~ 144,000	140,000	~ 157,000	151,000	~ 168,000
19~20F / B3	有電梯	109,000	~ 112,000	112,000	~ 121,000	120,000	~ 131,000	130,000	~ 145,000	143,000	~ 158,000	154,000	~ 169,000
21~25F / B3	有電梯	110,000	~ 120,000	114,000	~ 126,000	117,000	~ 136,000	127,000	~ 150,000	140,000	~ 163,000	150,000	~ 174,000
26~30F / B4	有電梯	126,000	~ 135,000	129,000	~ 141,000	136,000	~ 152,000	147,000	~ 165,000	159,000	~ 178,000	170,000	~ 189,000

地區別		宜蘭縣							
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	54,600	~ 65,800	54,600	~ 65,800	61,100	~ 72,300	30,200	~ 62,300
4~5F / B0	無電梯	58,500	~ 68,400	58,500	~ 69,700	65,000	~ 74,900	~	

附表一-8：新竹縣/市營造或施工費標準表

地區別		新竹縣/市											
構造及 用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
樓層別													
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	54,400	~ 66,500	57,500	~ 84,700	68,900	~ 84,900	75,900	~ 93,500	83,400	~ 103,000	91,900	~ 113,000
4~5F / B0	無電梯	54,400	~ 66,500	59,000	~ 84,700	68,900	~ 84,900	75,900	~ 93,500	83,400	~ 103,000	91,900	~ 113,000
6~8F / B1	有電梯	56,000	~ 66,900	60,200	~ 89,600	71,500	~ 90,900	78,700	~ 96,900	86,600	~ 107,000	95,300	~ 117,000
9~10F / B1	有電梯	57,900	~ 70,300	66,300	~ 94,500	78,500	~ 96,600	86,400	~ 106,000	95,000	~ 117,000	105,000	~ 129,000
11~13F / B2	有電梯	61,300	~ 75,300	70,200	~ 101,000	83,000	~ 102,000	91,300	~ 113,000	100,000	~ 124,000	110,000	~ 136,000
14~15F / B2	有電梯	66,300	~ 78,600	76,100	~ 105,000	89,900	~ 111,000	98,800	~ 122,000	109,000	~ 134,000	120,000	~ 148,000
16~18F / B3	有電梯			80,000	~ 111,000	94,400	~ 116,000	104,000	~ 127,000	114,000	~ 141,000	126,000	~ 154,000
19~20F / B3	有電梯			85,900	~ 115,000	101,000	~ 124,000	111,000	~ 137,000	122,000	~ 151,000	134,000	~ 166,000
21~25F / B3	有電梯			89,700	~ 126,000	105,000	~ 130,000	116,000	~ 143,000	127,000	~ 157,000	141,000	~ 173,000
26~30F / B4	有電梯					117,000	~ 144,000	128,000	~ 159,000	142,000	~ 174,000	156,000	~ 192,000
31~35F / B4	有電梯					128,000	~ 158,000	141,000	~ 174,000	156,000	~ 191,000	170,000	~ 210,000
36~40F / B4	有電梯					140,000	~ 173,000	155,000	~ 191,000	171,000	~ 209,000	188,000	~ 231,000

地區別		新竹縣/市							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造			
		住宅、辦公室	工廠	工廠		工廠			
1~3F / B0	無電梯	50,000	~ 68,700	45,900	~ 64,500	52,000	~ 66,700	29,100	~ 62,500
4~5F / B0	無電梯	51,500	~ 70,700	47,300	~ 66,400	53,300	~ 68,400	30,000	~ 64,400
6~8F / B1	有電梯					78,500	~ 91,800		
9~10F / B1	有電梯					80,600	~ 94,100		

附表一-9：苗栗縣營造或施工費標準表

地區別		苗栗縣							
構造及 用途別 樓層別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室							
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上	
1~3F / B0	無電梯	54,400	~ 63,900	59,900	~ 78,300	65,900	~ 81,200	72,500	~ 91,900
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,200	61,100	~ 79,900	67,200	~ 82,900	74,000	~ 93,800
6~8F / B1	有電梯	59,400	~ 72,300	65,300	~ 85,800	72,200	~ 92,400	79,400	~ 105,000
9~10F / B1	有電梯	64,600	~ 76,900	71,600	~ 90,600	79,100	~ 98,000	87,100	~ 111,000
11~13F / B2	有電梯	66,300	~ 80,500	73,600	~ 95,400	81,300	~ 103,000	89,400	~ 116,000
14~15F / B2	有電梯	71,600	~ 84,500	79,400	~ 99,900	88,000	~ 109,000	97,000	~ 123,000
16~18F / B3	有電梯			83,500	~ 107,000	92,200	~ 116,000	103,000	~ 131,000
19~20F / B3	有電梯			86,400	~ 109,000	105,000	~ 118,000	109,000	~ 133,000
21~25F / B3	有電梯			90,400	~ 119,000	110,000	~ 129,000	115,000	~ 146,000
26~30F / B4	有電梯			94,500	~ 130,000	125,000	~ 142,000	131,000	~ 161,000

地區別		苗栗縣							
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	48,100	~ 61,800	44,300	~ 58,900	48,600	~ 61,900	29,200	~ 60,200
4~5F / B0	無電梯	48,500	~ 63,100	44,700	~ 60,100	50,000	~ 63,600	30,000	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					71,400	~ 83,400		
9~10F / B1	有電梯					73,300	~ 85,600		

附表一-10：彰化縣營造或施工費標準表

地區別		彰化縣											
構造及 用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室	
樓層別		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室	
平均房價水準（元/坪）		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	56,600	~ 66,500	62,300	~ 81,500	68,600	~ 84,600	75,500	~ 95,700	83,000	~ 106,000	91,200	~ 117,000
4~5F / B0	無電梯	57,800	~ 67,900	63,600	~ 83,200	70,000	~ 86,300	77,000	~ 97,700	84,700	~ 108,000	93,100	~ 119,000
6~8F / B1	有電梯	61,900	~ 75,300	68,000	~ 89,300	75,200	~ 96,200	82,700	~ 109,000	91,000	~ 119,000	98,200	~ 132,000
9~10F / B1	有電梯	67,300	~ 80,100	74,600	~ 94,300	82,400	~ 102,000	90,700	~ 116,000	99,000	~ 128,000	108,000	~ 141,000
11~13F / B2	有電梯	69,000	~ 83,800	76,600	~ 99,300	84,600	~ 107,000	93,100	~ 121,000	102,000	~ 134,000	112,000	~ 147,000
14~15F / B2	有電梯	74,600	~ 88,000	82,700	~ 104,000	91,600	~ 113,000	101,000	~ 128,000	110,000	~ 141,000	121,000	~ 156,000
16~18F / B3	有電梯			86,900	~ 111,000	96,000	~ 121,000	107,000	~ 136,000	117,000	~ 150,000	127,000	~ 166,000
19~20F / B3	有電梯			90,000	~ 113,000	109,000	~ 123,000	114,000	~ 139,000	123,000	~ 153,000	133,000	~ 169,000
21~25F / B3	有電梯			94,100	~ 124,000	115,000	~ 134,000	120,000	~ 152,000	129,000	~ 167,000	140,000	~ 185,000
26~30F / B4	有電梯			98,400	~ 135,000	130,000	~ 148,000	136,000	~ 168,000	146,000	~ 185,000	157,000	~ 204,000

地區別		彰化縣							
構造及 用途別 樓層別		加強 磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	50,100	~ 64,300	46,100	~ 61,300	50,600	~ 64,400	29,200	~ 60,200
4~5F / B0	無電梯	50,500	~ 65,700	46,500	~ 62,600	52,100	~ 66,200	30,000	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					74,300	~ 86,800		
9~10F / B1	有電梯					76,300	~ 89,100		

附表一-11：南投縣營造或施工費標準表

地區別		南投縣							
構造及 用途別		鋼筋混凝土造							
		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室	
樓層別		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室		住宅、辦公室	
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上	
1~3F / B0	無電梯	55,500	~ 65,200	61,100	~ 79,900	67,200	~ 82,900	73,900	~ 93,800
4~5F / B0	無電梯	56,600	~ 66,500	62,300	~ 81,500	68,600	~ 84,600	75,500	~ 95,700
6~8F / B1	有電梯	60,700	~ 73,800	66,600	~ 87,500	73,700	~ 88,300	81,000	~ 107,000
9~10F / B1	有電梯	66,000	~ 78,400	73,100	~ 92,400	80,800	~ 100,000	88,900	~ 114,000
11~13F / B2	有電梯	67,600	~ 82,100	75,000	~ 97,300	82,900	~ 105,000	91,200	~ 119,000
14~15F / B2	有電梯	73,100	~ 86,200	81,000	~ 102,000	89,800	~ 111,000	99,000	~ 125,000
16~18F / B3	有電梯			85,200	~ 109,000	94,100	~ 119,000	105,000	~ 133,000
19~20F / B3	有電梯			88,200	~ 111,000	107,000	~ 121,000	112,000	~ 136,000
21~25F / B3	有電梯			92,200	~ 122,000	113,000	~ 131,000	118,000	~ 149,000
26~30F / B4	有電梯			96,400	~ 132,000	127,000	~ 145,000	133,000	~ 165,000

地區別		南投縣					
構造及 用途別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠	
樓層別		住宅、辦公室		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,100	~ 63,000	45,200	~ 60,000	49,600	~ 63,100
4~5F / B0	無電梯	49,500	~ 64,400	45,600	~ 61,300	51,100	~ 64,900
6~8F / B1	有電梯					72,800	~ 85,100
9~10F / B1	有電梯					74,800	~ 87,300

附表一-12：雲林縣營造或施工費標準表

地區別		雲林縣											
構造及 用途別 樓層別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	50,000	~ 61,000	55,000	~ 67,000	60,500	~ 77,000	66,500	~ 84,600	73,100	~ 96,900	80,500	~ 107,000
4~5F / B0	無電梯	50,000	~ 61,000	55,000	~ 67,000	60,500	~ 77,000	66,500	~ 84,600	73,100	~ 96,900	80,500	~ 107,000
6~8F / B1	有電梯	52,300	~ 64,600	57,600	~ 71,000	63,400	~ 81,600	69,700	~ 89,800	76,700	~ 103,000	84,400	~ 113,000
9~10F / B1	有電梯	57,500	~ 68,400	63,200	~ 75,100	69,600	~ 86,400	76,600	~ 95,000	84,200	~ 109,000	92,600	~ 120,000
11~13F / B2	有電梯	58,400	~ 71,400	64,300	~ 78,500	70,700	~ 90,000	77,900	~ 99,000	85,700	~ 114,000	94,300	~ 125,000
14~15F / B2	有電梯	63,400	~ 72,900	69,700	~ 82,600	76,700	~ 94,900	84,400	~ 104,000	92,800	~ 120,000	102,000	~ 131,000
16~18F / B3	有電梯			73,400	~ 88,900	80,700	~ 102,000	88,800	~ 112,000	97,600	~ 129,000	107,000	~ 141,000
19~20F / B3	有電梯			75,400	~ 89,000	82,900	~ 102,000	91,200	~ 112,000	100,000	~ 129,000	110,000	~ 141,000
21~25F / B3	有電梯			78,900	~ 99,000	86,800	~ 114,000	95,500	~ 125,000	105,000	~ 144,000	116,000	~ 158,000
26~30F / B4	有電梯			87,600	~ 109,000	96,400	~ 125,000	106,000	~ 139,000	117,000	~ 158,000	129,000	~ 175,000

地區別		雲林縣							
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,600	~ 60,600	45,500	~ 60,600	49,600	~ 64,000	24,800	~ 53,800
4~5F / B0	無電梯	49,600	~ 60,600	45,500	~ 60,600	51,100	~ 65,900	25,500	~ 55,400
6~8F / B1	有電梯					73,400	~ 86,000		
9~10F / B1	有電梯					75,600	~ 88,700		

附表一-13：嘉義縣/市營造或施工費標準表

地區別		嘉義縣/市											
構造及 用途別		鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
樓層別													
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
6~8F / B1	有電梯	60,500	~ 73,800	66,500	~ 81,200	73,100	~ 93,400	80,400	~ 103,000	88,400	~ 118,000	97,300	~ 130,000
9~10F / B1	有電梯	66,100	~ 78,100	72,700	~ 85,900	80,000	~ 98,600	88,100	~ 109,000	96,800	~ 125,000	107,000	~ 137,000
11~13F / B2	有電梯	66,900	~ 81,100	73,600	~ 89,100	81,000	~ 102,000	89,000	~ 112,000	97,900	~ 129,000	108,000	~ 141,000
14~15F / B2	有電梯	72,300	~ 83,100	79,600	~ 93,600	87,500	~ 108,000	96,300	~ 118,000	106,000	~ 136,000	116,000	~ 150,000
16~18F / B3	有電梯			83,500	~ 101,000	91,900	~ 115,000	101,000	~ 127,000	111,000	~ 146,000	122,000	~ 160,000
19~20F / B3	有電梯			85,600	~ 101,000	94,200	~ 116,000	104,000	~ 127,000	114,000	~ 146,000	125,000	~ 160,000
21~25F / B3	有電梯			89,300	~ 111,000	98,200	~ 128,000	108,000	~ 141,000	119,000	~ 162,000	131,000	~ 177,000
26~30F / B4	有電梯			98,800	~ 122,000	109,000	~ 141,000	120,000	~ 154,000	132,000	~ 177,000	145,000	~ 195,000

地區別		嘉義縣/市							
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	48,900	~ 63,900	51,600	~ 66,100	28,900	~ 59,900
4~5F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	48,900	~ 63,900	53,100	~ 68,100	29,800	~ 61,600
6~8F / B1	有電梯					75,400	~ 88,100		
9~10F / B1	有電梯					77,600	~ 90,700		

附表一-14：屏東縣營造或施工費標準表

地區別		屏東縣															
構造及用途別	樓層別	鋼筋混凝土造															
		住宅、辦公室															
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
4~5F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	54,700	~ 65,600	60,300	~ 72,400	66,300	~ 79,600	72,900	~ 87,500	80,200	~ 96,200	88,200	~ 106,000	97,000	~ 116,000	107,000	~ 134,000
9~10F / B1	有電梯	59,300	~ 71,200	65,300	~ 78,400	71,900	~ 86,300	79,100	~ 94,900	87,000	~ 104,400	95,600	~ 115,000	105,000	~ 126,000	116,000	~ 145,000
11~13F / B2	有電梯	62,600	~ 75,100	68,800	~ 82,600	75,600	~ 90,700	83,200	~ 99,800	91,500	~ 110,000	101,000	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	66,400	~ 79,700	73,000	~ 87,600	80,300	~ 96,400	88,300	~ 106,000	97,200	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 163,000
16~18F / B3	有電梯	-		76,600	~ 91,900	84,200	~ 101,000	92,600	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 170,000
19~20F / B3	有電梯	-		79,800	~ 95,800	87,800	~ 105,000	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 178,000
21~25F / B3	有電梯	-		83,300	~ 100,000	91,600	~ 110,000	100,700	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 146,000	133,000	~ 160,000	146,000	~ 183,000
26~30F / B4	有電梯	-		92,100	~ 111,000	101,300	~ 122,000	112,000	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000

地區別		屏東縣							
構造及用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	49,400	~ 64,500	45,100	~ 64,500	49,400	~ 64,500	28,000	~ 60,100
4~5F / B0	無電梯	49,400	~ 64,500	45,100	~ 64,500	50,800	~ 66,400	28,700	~ 62,000
6~8F / B1	有電梯					71,400	~ 84,100		
9~10F / B1	有電梯					73,600	~ 86,700		

附表一-15：台東縣營造或施工費標準表

地區別		台東縣															
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造															
		住宅、辦公室															
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
4~5F / B0	無電梯	51,800	~ 62,200	56,900	~ 68,300	62,600	~ 75,100	68,900	~ 82,700	75,800	~ 91,000	83,400	~ 100,000	91,800	~ 110,000	101,000	~ 126,000
6~8F / B1	有電梯	54,700	~ 65,600	60,300	~ 72,400	66,300	~ 79,600	72,900	~ 87,500	80,200	~ 96,200	88,200	~ 106,000	97,000	~ 116,000	107,000	~ 134,000
9~10F / B1	有電梯	59,300	~ 71,200	65,300	~ 78,400	71,900	~ 86,300	79,100	~ 94,900	87,000	~ 104,400	95,600	~ 115,000	105,000	~ 126,000	116,000	~ 145,000
11~13F / B2	有電梯	62,600	~ 75,100	68,800	~ 82,600	75,600	~ 90,700	83,200	~ 99,800	91,500	~ 110,000	101,000	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 153,000
14~15F / B2	有電梯	66,400	~ 79,700	73,000	~ 87,600	80,300	~ 96,400	88,300	~ 106,000	97,200	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 142,000	130,000	~ 163,000
16~18F / B3	有電梯	-		76,600	~ 91,900	84,200	~ 101,000	92,600	~ 111,000	102,000	~ 122,000	112,000	~ 134,000	124,000	~ 149,000	136,000	~ 170,000
19~20F / B3	有電梯	-		79,800	~ 95,800	87,800	~ 105,000	96,500	~ 116,000	106,000	~ 127,000	117,000	~ 140,000	129,000	~ 155,000	142,000	~ 178,000
21~25F / B3	有電梯	-		83,300	~ 100,000	91,600	~ 110,000	100,700	~ 121,000	111,000	~ 133,000	122,000	~ 146,000	133,000	~ 160,000	146,000	~ 183,000
26~30F / B4	有電梯	-		92,100	~ 111,000	101,000	~ 121,000	111,500	~ 134,000	123,000	~ 148,000	136,000	~ 163,000	150,000	~ 180,000	165,000	~ 206,000

地區別		台東縣							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	47,300	~ 62,200	25,700	~ 57,900
4~5F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	48,800	~ 63,800	26,500	~ 59,700
6~8F / B1	有電梯					69,500	~ 82,100		
9~10F / B1	有電梯					71,500	~ 84,600		

附表一-16：花蓮縣營造或施工費標準表

地區別		花蓮縣															
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造															
		住宅、辦公室															
平均房價水準（元/坪）		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上未達500,000		500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	52,900	~ 63,500	58,100	~ 69,700	64,000	~ 76,800	70,400	~ 84,500	77,400	~ 92,900	85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 129,000
4~5F / B0	無電梯	52,900	~ 63,500	58,100	~ 69,700	64,000	~ 76,800	70,400	~ 84,500	77,400	~ 92,900	85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 129,000
6~8F / B1	有電梯	56,000	~ 67,200	61,600	~ 73,900	67,800	~ 81,400	74,500	~ 89,400	82,000	~ 98,400	90,300	~ 108,000	99,300	~ 119,000	109,000	~ 136,000
9~10F / B1	有電梯	60,500	~ 72,600	66,600	~ 79,900	73,300	~ 88,000	80,600	~ 96,700	88,700	~ 106,000	97,600	~ 117,000	107,000	~ 128,000	118,000	~ 148,000
11~13F / B2	有電梯	63,900	~ 76,700	70,300	~ 84,400	77,300	~ 92,800	85,000	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 124,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 155,000
14~15F / B2	有電梯	67,800	~ 81,400	74,600	~ 89,500	82,100	~ 98,500	90,200	~ 108,000	99,200	~ 119,000	109,000	~ 131,000	120,000	~ 144,000	132,000	~ 165,000
16~18F / B3	有電梯	-		78,100	~ 93,700	85,900	~ 103,100	94,600	~ 114,000	104,000	~ 125,000	114,000	~ 137,000	126,000	~ 151,000	139,000	~ 174,000
19~20F / B3	有電梯	-		81,500	~ 97,800	89,700	~ 107,600	98,700	~ 118,000	109,000	~ 131,000	119,000	~ 143,000	131,000	~ 157,000	144,000	~ 180,000
21~25F / B3	有電梯	-		85,100	~ 102,000	93,600	~ 112,000	103,000	~ 124,000	113,000	~ 136,000	124,000	~ 149,000	137,000	~ 164,000	151,000	~ 189,000
26~30F / B4	有電梯	-		94,000	~ 113,000	103,000	~ 124,000	114,000	~ 137,000	125,000	~ 150,000	138,000	~ 166,000	152,000	~ 182,000	167,000	~ 209,000

地區別		花蓮縣							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	47,300	~ 61,500	43,000	~ 60,100	47,300	~ 62,200	25,700	~ 57,900
4~5F / B0	無電梯	47,320	~ 61,500	43,000	~ 60,100	48,800	~ 64,200	26,500	~ 59,700
6~8F / B1	有電梯					69,500	~ 82,100		
9~10F / B1	有電梯					71,500	~ 84,600		

附表一-17：澎湖縣營造或施工費標準表

地區別		澎湖縣									
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
平均房價水準(元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上			
1~3F / B0	無電梯	66,000	~ 81,600	75,600	~ 88,800	85,200	~ 96,000	92,400	~ 103,000		
4~5F / B0	無電梯	69,600	~ 84,000	79,200	~ 91,200	88,800	~ 98,400	96,000	~ 106,000		
6~8F / B1	有電梯	85,100	~ 101,000	94,600	~ 108,000	104,000	~ 115,000	111,000	~ 122,000		
9~10F / B1	有電梯	87,900	~ 102,000	97,400	~ 109,000	107,000	~ 116,000	114,000	~ 123,000		
11~13F / B2	有電梯	95,700	~ 111,000	105,000	~ 118,000	114,000	~ 125,000	121,000	~ 132,000		
14~15F / B2	有電梯	99,200	~ 113,000	108,000	~ 120,000	118,000	~ 127,000	125,000	~ 134,000		
16~18F / B3	有電梯	111,000	~ 126,000	120,000	~ 133,000	129,000	~ 140,000	136,000	~ 147,000		
19~20F / B3	有電梯	113,000	~ 128,000	122,000	~ 135,000	132,000	~ 142,000	139,000	~ 149,000		

地區別		澎湖縣							
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	57,900	~ 71,100	55,900	~ 69,100	58,900	~ 76,000	29,800	~ 59,500
4~5F / B0	無電梯	60,900	~ 74,100	58,900	~ 72,100	62,700	~ 79,800		
6~8F / B1	有電梯					77,900	~ 95,000		
9~10F / B1	有電梯					81,700	~ 98,800		

附表一-18：基隆市營造或施工費標準表

地區別		基隆市									
構造及 用途別 樓層別		鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上未達300,000		300,000以上	
1~3F / B0	無電梯	58,000	~ 68,000	60,000	~ 70,000	65,000	~ 75,000	70,000	~ 80,000	73,000	~ 92,000
4~5F / B0	無電梯	62,000	~ 72,000	64,000	~ 74,000	69,000	~ 79,000	74,000	~ 84,000	77,000	~ 96,000
6~8F / B1	有電梯	78,000	~ 88,000	80,000	~ 90,000	85,000	~ 95,000	90,000	~ 100,000	93,000	~ 112,000
9~10F / B1	有電梯	82,000	~ 92,000	84,000	~ 94,000	89,000	~ 99,000	94,000	~ 104,000	97,000	~ 116,000
11~13F / B2	有電梯	92,000	~ 102,000	94,000	~ 104,000	99,000	~ 109,000	104,000	~ 114,000	107,000	~ 126,000
14~15F / B2	有電梯	96,000	~ 106,000	98,000	~ 108,000	103,000	~ 113,000	108,000	~ 118,000	111,000	~ 130,000
16~18F / B3	有電梯	109,000	~ 119,000	111,000	~ 121,000	116,000	~ 126,000	121,000	~ 131,000	124,000	~ 143,000
19~20F / B3	有電梯	113,000	~ 123,000	115,000	~ 125,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	128,000	~ 147,000
21~25F / B3	有電梯	118,000	~ 128,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 140,000	133,000	~ 152,000
26~30F / B4	有電梯	139,000	~ 149,000	141,000	~ 151,000	146,000	~ 156,000	151,000	~ 161,000	154,000	~ 173,000
31~35F / B4	有電梯					153,000	~ 163,000	158,000	~ 168,000	161,000	~ 180,000
36~40F / B4	有電梯					160,000	~ 170,000	165,000	~ 175,000	168,000	~ 187,000

地區別		基隆市							
構造及 用途別 樓層別		加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	56,200	~ 71,100	54,200	~ 69,100	57,000	~ 71,250	28,100	~ 56,200
4~5F / B0	無電梯	59,200	~ 74,100	57,200	~ 72,100	60,800	~ 75,050	~	
6~8F / B1	有電梯					76,000	~ 90,250		
9~10F / B1	有電梯					79,800	~ 94,050		

附表一-19：金門縣、連江縣營造或施工費標準表

地區別		金門縣、連江縣									
構造及 用途別		鋼筋混凝土造									
		住宅、辦公室									
樓層別											
平均房價水準 (元/坪)		未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達250,000		250,000以上			
1~3F / B0	無電梯	62,000	~ 72,000	65,000	~ 75,000	70,000	~ 80,000	75,000	~ 90,000		
4~5F / B0	無電梯	66,000	~ 76,000	69,000	~ 79,000	74,000	~ 84,000	79,000	~ 94,000		
6~8F / B1	有電梯	82,000	~ 92,000	85,000	~ 95,000	90,000	~ 100,000	95,000	~ 110,000		
9~10F / B1	有電梯	86,000	~ 96,000	89,000	~ 99,000	94,000	~ 104,000	99,000	~ 114,000		
11~13F / B2	有電梯	96,000	~ 106,000	99,000	~ 109,000	104,000	~ 114,000	109,000	~ 124,000		
14~15F / B2	有電梯	100,000	~ 110,000	103,000	~ 113,000	108,000	~ 118,000	113,000	~ 128,000		
16~18F / B3	有電梯	113,000	~ 123,000	116,000	~ 126,000	121,000	~ 131,000	126,000	~ 141,000		
19~20F / B3	有電梯	117,000	~ 127,000	120,000	~ 130,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 145,000		
21~25F / B3	有電梯	122,000	~ 132,000	125,000	~ 135,000	130,000	~ 140,000	135,000	~ 150,000		
26~30F / B4	有電梯	143,000	~ 153,000	146,000	~ 156,000	151,000	~ 161,000	156,000	~ 171,000		

地區別		金門縣、連江縣							
樓層別	構造及用途別	加強磚造		加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造	
		住宅、辦公室		工廠		工廠		工廠	
1~3F / B0	無電梯	57,900	~ 71,100	55,900	~ 69,100	58,900	~ 76,000	29,800	~ 59,500
4~5F / B0	無電梯	60,900	~ 74,100	58,900	~ 72,100	62,700	~ 79,800		
6~8F / B1	有電梯					77,900	~ 95,000		
9~10F / B1	有電梯					81,700	~ 98,800		

附表二：各地方公會轄區利潤率表

公會	台北公會	新北公會	桃園公會	台中/中台灣	台南公會	高雄公會
開發或建築工 期	台北 宜蘭 澎湖	新北 基隆 金門 連江	桃園 新竹	苗栗 台中 彰化 南投	雲林 嘉義 台南	高雄 屏東 台東 花蓮
1年(含)以下	10%~20%	10%~20%	8%~18%	10%~20%	8%~18%	10%~20%
超過1年~2年 (含)以下	12%~22%	12%~22%	10%~20%	12%~22%	10%~20%	12%~22%
超過2年~3年 (含)以下	14%~24%	14%~24%	13%~21%	14%~23%	13%~21%	14%~23%
超過3年~4年 (含)以下	15%~25%	15%~25%	15%~23%	15%~25%	15%~23%	15%~25%
超過4年~5年 (含)以下	16%~26%	16%~26%	16%~24%	16%~26%	16%~24%	16%~26%
超過5年	17%~27%	17%~27%	18%~24%	17%~27%	18%~24%	17%~27%

肆、最新法規及法令

修正「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」，自即日生效。

附修正「不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表」

內政部令中華民國 111 年 1 月 5 日台內地字第 1100267539 號

不動產經紀業備查申請書及應附繳文件一覽表修正規定 (請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028003/ch02/type2/gov10/num4/images/Eg01.pdf)

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028003/ch02/type2/gov10/num4/Eg.pdf)

個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下。

財政部令中華民國 111 年 1 月 5 日台財稅字第 11004589400 號

一、個人以自有房屋及土地參與都市更新，依都市更新條例權利變換規定取得之房屋及土地，嗣後交易房屋、土地時，其取得日之認定及持有期間之計算規定如下：

(一) 取得之應分配土地，以原取得參與都市更新前土地之日為取得日；取得之應分配房屋，以新建房屋完成所有權移轉登記日 (新建房屋興建完成後第一次移轉，為核發使用執照日，以下同) 為取得日；實際分配之房屋及土地多於應分配之房屋及土地 (以下簡稱多分配之房屋、土地) 部分，分別以該多分配部分房屋完成所有權移轉登記日及該多分配部分土地完成所有權移轉登記日為取得日。

(二) 應分配之房屋、土地之持有期間，以原取得參與都市更新前土地之持有期間為準；多分配之房屋、土地之持有期間，自該多分配部分房屋、土地取得之日起算至交易之日為止。但多分配之房屋、土地，係應分配之房屋、土地持分合計數因有未足完整一戶房屋及土地面積單元而增購為完整一戶，且應分配及多分配土地面積合計不超過都市更新前原有土地面積者，其持有期間得以該一戶應分配土地之持有期間為準，並以一戶為限 (詳釋例)。

(三) 應分配之房屋、土地，及符合前款但書多分配之房屋、土地，依所得稅法第 4 條之 5 第 1 項第 1 款規定計算自住房屋、土地持有期間，得將拆除前之自住房屋持有期間合併計算，其得併計之期間，應以個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用之期間為限。

二、個人以自有房屋及土地與營利事業合建分屋或依都市更新條例參與都市更新採協議合建，因交換後之房屋及土地持分合計數未足完整一戶面積單元而增購為完整一戶，且合建後或都市更新後取得之土地面積合計不超過合建前或都市更新前原有土地面積者，該增購房屋、土地得比照前點第 2 款但書及第 3 款規定計算持有期間，並以一戶為限。

釋例 (請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028003/ch04/type2/gov30/num10/images/Eg01.pdf)

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028003/ch04/type2/gov30/num10/Eg.pdf)

訂定「一百十年度財產租賃必要損耗及費用標準」，並自即日生效。

附「一百十年度財產租賃必要損耗及費用標準」

財政部令中華民國 111 年 1 月 17 日台財稅字第 11004667090 號

一百十年度財產租賃必要損耗及費用標準

一、固定資產：必要損耗及費用減除百分之四十三；但僅出租土地之收入，只得減除該土地當年度繳納之地價稅，不得減除百分之四十三。

二、農地：出租人負擔水費者減除百分之三十六；不負擔水費者減除百分之三。

三、林地：出租人負擔造林費用或生產費用者減除百分之三十五；不負擔造林費用者，其租金收入額悉數作為租賃所得額。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028011/ch04/type2/gov30/num9/Eg.pdf)

核定營利事業辦理資產重估價所適用「歷年來中華民國臺灣地區躉售物價指數及資產重估用物價倍數表」。

財政部令中華民國 111 年 1 月 20 日台財稅字第 11100510150 號

一、核定營利事業辦理資產重估價所適用「歷年來中華民國臺灣地區躉售物價指數及資產重估用物價倍數表」如附件。

二、營利事業資產重估價辦法第 3 條第 1 項規定：「營利事業之固定資產、遞耗資產及無形資產，於當年度物價指數較該資產取得年度或前次依法令規定辦理資產重估價年度物價指數上漲達 25% 以上時，得向該管稽徵機關申請辦理資產重估價，並以其申請重估日之上一年度終了日為基準日。」依上開物價倍數表所示，110 年度物價指數已較 68 年度以前年度（包括 68 年度）上漲達 25% 以上。營利事業於 68 年度以前取得或前次於 68 年度以前辦理資產重估之資產，依法均可申請辦理資產重估價。

三、營利事業於 69 年度至 109 年度間取得或前次以該等年度期間之物價指數為依據辦理資產重估價之資產，本次物價指數上漲程度未達 25%，依法不得申請辦理資產重估價。

歷年來中華民國臺灣地區躉售物價指數及資產重估用物價倍數表（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028014/ch04/type2/gov30/num10/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028014/ch04/type2/gov30/num10/Eg.pdf）

證券商帳列投資性不動產後續衡量選擇依「證券商財務報告編製準則」第 14 條第 4 項第 4 款及國際會計準則公報第 40 號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持證券商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，訂定證券商應自分派 110 年度盈餘起適用之規範，自即日起生效。

金融監督管理委員會令中華民國 111 年 1 月 21 日金管證券字第 11003654841 號

證券商帳列投資性不動產後續衡量選擇依證券商財務報告編製準則第十四條第四項第四款及國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持證券商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，證券商應自分派中華民國一百一十年度盈餘起適用下列規範：

(一) 證券商帳列投資性不動產首次就後續衡量選擇採用公允價值模式衡量時，應就其公允價值淨增加數額轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。但因轉入保留盈餘後仍有不足提列前揭數額時，得僅就帳列保留盈餘之數額予以提列，且不足提列部分免計入累積公允價值淨增加數額。

(二) 後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量者，於分派可分配盈餘時，應依下列方式提列特別盈餘公積，並次依本會一百十一年一月二十一日金管證券字第一一〇〇三六五四八四號令提列特別盈餘公積不得分派：

1、就當期發生之帳列公允價值淨增加數額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期末分配盈餘提列。

2、就前期累積之公允價值淨增加數額，應擇一採行下列方式提列特別盈餘公積不得分派：

(1) 自前期末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。

(2) 自前期末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列，並應明定於公司章程所定股利政策。

(三) 嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數額有減少或有處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

二、本令自即日生效；本會一百零三年四月十一日金管證券字第一〇三〇〇〇八二五一號令，自即日廢止。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028015/ch04/type2/gov36/num6/Eg.pdf)

期貨商帳列投資性不動產後續衡量選擇依「期貨商財務報告編製準則」第 14 條第 4 項第 4 款及國際會計準則公報第 40 號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持期貨商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，訂定期貨商應自分派 110 年度盈餘起適用之規範，自即日生效。

金融監督管理委員會令中華民國 111 年 1 月 21 日金管證期字第 11103802121 號

一、期貨商帳列投資性不動產後續衡量選擇依期貨商財務報告編製準則第十四條第四項第四款及國際會計準則公報第四十號「投資性不動產」規定採公允價值模式衡量者，為維持期貨

商財務結構之健全與穩定，除本會另有補充規定外，期貨商應自分派中華民國一百一十年度盈餘起適用下列規範：

(一) 期貨商帳列投資性不動產首次就後續衡量選擇採用公允價值模式衡量時，應就其公允價值淨增加數額轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。但因轉入保留盈餘後仍有不足提列前揭數額時，得僅就帳列保留盈餘之數額予以提列，且不足提列部分免計入累積公允價值淨增加數額。

(二) 後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量者，於分派可分配盈餘時，應依下列方式提列特別盈餘公積，並次依本會一百一十一年一月二十一日金管證期字第一一一〇三八〇二一二號令提列特別盈餘公積不得分派：

1、就當期發生之帳列公允價值淨增加數額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。

2、就前期累積之公允價值淨增加數額，應擇一採行下列方式提列特別盈餘公積不得分派：

(1) 自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。

(2) 自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列，並應明定於公司章程所定股利政策。

(三) 嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數額有減少或有處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉特別盈餘公積分派盈餘。

二、本令自即日生效；本會一百零三年四月十一日金管證期字第一〇三〇〇〇九五七七號令，自即日廢止。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028015/ch04/type2/gov36/num8/Eg.pdf)

廢止「不動產經紀業個人資料檔案安全維護管理辦法」。

內政部令中華民國 111 年 1 月 25 日台內地字第 1110260345 號

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028018/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf)

訂定「一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，並自即日生效。

附「一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

財政部令中華民國 111 年 1 月 28 日台財稅字第 11004700610 號

一百十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下

(出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：

一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。

二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一) 稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十七計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二) 除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

(1) 臺北市：

- ①臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十八計算。
- ②其他：依房屋評定現值之百分之四十三計算。

(2) 新北市：

- ①板橋區、新莊區及三重區：依房屋評定現值之百分之三十八計算。
- ②永和區及中和區：依房屋評定現值之百分之三十七計算。
- ③新店區、蘆洲區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。
- ④土城區及樹林區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。
- ⑤汐止區及泰山區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。
- ⑥五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ⑦淡水區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑧深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑨鶯歌區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑩金山區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

⑪瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3) 桃園市：

①桃園區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

②中壢區、蘆竹區及八德區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

③龜山區及大園區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

④平鎮區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑤楊梅區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑥新屋區及觀音區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑦復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺中市：

①西屯區：依房屋評定現值之百分之二十九計算。

②南屯區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

③北屯區及東區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

④南區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

⑤西區及中區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

⑥北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

⑦豐原區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

⑧烏日區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑨潭子區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑩大雅區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

⑪梧棲區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

⑫神岡區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

⑬沙鹿區及清水區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑭龍井區及大甲區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

⑮東勢區及石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑯新社區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5) 臺南市：

①東區及安平區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

②北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

③安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

④南區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑤永康區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑥新市區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

- ⑦善化區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ⑧新營區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑨安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑩佳里區、麻豆區、下營區及新化區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑪鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、六甲區、官田區、學甲區、西港區、七股區、將軍區及山上區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑫東山區、大內區、北門區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(6) 高雄市：

- ①鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十八計算。
- ②苓雅區、左營區及新興區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ③前金區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ④小港區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ⑤楠梓區及鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑥鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- ⑦旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑧鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑨岡山區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑩橋頭區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑪大社區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑫大寮區、大樹區及燕巢區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑬林園區、阿蓮區、梓官區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑭美濃區、茄萣區、湖內區及旗山區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑮田寮區、永安區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣(市)部分：

(1) 市(即原省轄市)：

- ①新竹市：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十六計算。

(2) 縣轄市：

- ①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ②宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ③彰化縣彰化市、臺東縣臺東市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十三計算。
- ④南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及朴子市：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑤苗栗縣頭份市、彰化縣員林市及澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

⑥苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3) 鄉鎮：

①金門縣金城鎮、金寧鄉及金湖鎮：依房屋評定現值之百分之十三計算。

②宜蘭縣礁溪鄉、羅東鎮及金門縣其他鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

③苗栗縣竹南鎮、彰化縣鹿港鎮、和美鎮、南投縣草屯鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、長治鄉、宜蘭縣頭城鎮、五結鄉、三星鄉及花蓮縣吉安鄉：依房屋評定現值之百分之十一計算。

④新竹縣新埔鎮、湖口鄉、新豐鄉、竹東鎮、苗栗縣苑裡鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、花壇鄉、埔鹽鄉、雲林縣虎尾鎮、西螺鎮、屏東縣九如鄉、萬丹鄉及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。

⑤新竹縣關西鎮、芎林鄉、寶山鄉、苗栗縣通霄鎮、大湖鄉、公館鄉、後龍鎮、彰化縣田中鎮、二水鄉、伸港鄉、福興鄉、北斗鎮、二林鎮、溪州鄉、田尾鄉、埤頭鄉、竹塘鄉、芳苑鄉、南投縣名間鄉、埔里鎮、竹山鎮、集集鎮、鹿谷鄉、雲林縣北港鎮、麥寮鄉、二崙鄉、崙背鄉、大埤鄉、元長鄉、嘉義縣大林鎮、民雄鄉、新港鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、屏東縣琉球鄉、恆春鎮、內埔鄉、里港鄉、新園鄉、枋寮鄉、竹田鄉、車城鄉、佳冬鄉、崁頂鄉、高樹鄉、萬巒鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、宜蘭縣壯圍鄉、員山鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、花蓮縣壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮及臺東縣成功鎮、卑南鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑥其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

附表 (請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg028021/ch04/type2/gov30/num11/Eg.pdf)

伍、不動產相關新聞

六都住宅價 台南漲最多

經濟日報·2022/1/1

內政部昨(31)日發布 2021 年第 3 季全國及六都住宅價格指數。該季全國住宅價格指數為 114.83，與上季指數比較上升 2.1%，較去年同季上升 7.4%。其中，台南市較上季上升 3.0%，較去年同季上升 11.3%，為六都中最高。

內政部表示，第 3 季因國內經濟持續成長，金融面仍維持貨幣寬鬆及低利率，加上預售屋市場價格推升及市場預期通膨心理影響，使該季住宅價格指數持續上升。

綜觀六都住宅價格指數，台南市、台中市、高雄市、桃園市較上季上升 3.0%、2.8%、2.6%、2.5% 幅度較大；新北市、台北市則上升 1.8%、1.6%。

內政部說，第 3 季台南市主要交易區域集中於永康區、東區、中西區及安平區五期重劃區。

台中市為捷運綠線四維國小站至文心中清站沿線、西屯區逢甲商圈區域周邊、東區及南區。高雄市為鼓山區的高雄美術館特區與農 16 (凹仔底) 區段徵收區；桃園市則集中於桃園區藝文特區、中壢火車站周邊及桃園高鐵特區。

內政部指出，第 3 季住宅核發使用執照 2 萬 7,130 戶，與去年同季 2 萬 6,960 戶相較，供給略微增加。但因第 3 季國內經濟成長率仍維持成長，較去年同季上升 3.7%；貨幣供給相對寬鬆，五大銀行購屋貸款利率於 9 月降至 1.346% 新低，加上疫情緩解、預售屋市場價格推升，以及市場通膨預期心理等因素影響，導致該季住宅價格指數持續上升。

外銀看今年房市 活躍但降溫

工商時報 · 2022/1/05

法國外貿銀行亞太區經濟研究部、星展集團經濟研究部等外銀均認為，台灣市場資金豐富、薪資成長回升，對房市提供基本面支撐，央行歷次信用管制循序漸進，從總體經濟的角度來看，預估 2022 年看不到房市轉折，且房價會進一步上漲，惟上漲幅度會比 2021 年低，可視為房地產市場降溫的訊號。

星展集團資深經濟學家馬鐵英指出，台灣政府自 2020 年底至今系列的健全房地產措施，政策原則採取透明、循序漸進的方式，減少房地產投機行為，引導房市軟著陸，但是台灣經濟基本面相當好，對實體資產有所支撐，房市 2022 年能保持活躍。

法國外貿銀行台灣總經展望報告也分析，低利率帶給投資人超低的融資成本，持續推動住宅物業的投資，台灣的房產樓價一直保持高位，央行推出的總體審慎措施更加嚴格，除非利率攀升，否則不動產的需求仍然強勁。

法國外貿銀行亞太區首席經濟學家艾西亞提醒，台灣總體經濟處於快速增長軌道，愈來愈多的本地和外國企業在台灣設立辦事處，台北的物業空置率從 2021 年第二季的 2.4% 下降至第三季的 1.7%，創下歷史新低，相關需求會持續存在。

馬鐵英指出，台灣的房市控管手段相對新加坡溫和，新加坡最新推出的系列房地產調控措施，不只針對第二戶購屋者，且多管齊下，調整印花稅等措施並行，「密集性跟程度都比台灣更強、更廣。預估 2022 年央行會再加重房市管制措施，目標針對投機性炒作，管制措施有可能擴及部分地區的第二戶。

法國外貿銀分析，台灣市場的貸款增長率在疫情期間維持在 10% 上下，新貸款利率保持在 1.26% 的低水位，會讓長期資金配置的房地產貸款需求更為旺盛；同時，民眾存款增速在 2021 年也維持在 9% 以上，新台幣存款增長較快，反映民眾潛在消費力的強勁，對於前進房市的高能力。

商辦去年成交 1,528 億 創紀錄

工商時報 · 2022/1/05

受惠企業置產動能強勁，2021 年商用不動產市場大放異彩，據戴德梁行最新統計，全年突破 1,528 億元，創下歷史新高；但遺憾的是土地市場全年成交叩關 3,000 億元功敗垂成，未能締造連三年站上 3,000 千億大關紀錄。

戴德梁行資深協理薛惠珍 4 日表示，在產業需求殷切、金融壽險業和建商積極進場下，2021 年商用不動產成交金額衝破 1,500 億元大關，達 1,528 億元，已改寫歷史新高紀錄，年增幅達 14%；展望 2022 年，根據市場貨源來觀察，今年要再突破 1,500 億元，是一大挑戰，求穩則有機會。

薛惠珍表示，在產業需求的動能驅動下，2021 年包括廠辦、廠房，成交金額就高達 1,016 億元，年增達 42.1%，占交易總額的 66.5%。

綜觀 2021 年前十大商用不動產的成交案，最大手筆為皇翔建設董事長廖年吉以 130 億元「掃」進敦南 SOGO 大樓，累計前十大交易案總金額，就占整體市場達 35%。

至於土地市場，戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，2021 年土地成交金額叩關 3,000 億元失利，收在 2,898 億元；預期 2022 年，在限縮購地貸款下，購地動能不易再創高。

楊長達表示，2021 年土地交易案最大手筆，為寶興開發公司以 113.15 億元，買下台北市擁有都更整合題材的北投振興段土地 2,459 坪。據經濟部公司登記資料顯示，寶興開發負責人為趙子超，是宏泰建設機構已故創辦人林堉璘參與投資的寶路開發前任董事長，公司登記地址則與寶路開發一樣。

在土地行情走勢方面，戴德梁行表示，桃園機場捷運沿線、台中七期、水湳經貿園區、北屯捷運沿線等，都是 2021 年的交易熱區，地價年漲幅都有二～三成。

展望 2022 年，楊長達分析，央行陸續緊縮購地貸款成數，就上市櫃建商而言，股市持續維持高檔即表示自有資金依舊充沛，因此購地貸款緊縮的政策，影響其購地意願有限；但是對於無法從股市取得資金的中小型建商而言，影響較大，土地資源落入大型建商的趨勢已可預見。

高通膨威脅 Fed 考慮縮表

工商時報 · 2022/1/6

美國聯準會 (Fed) 在疫情爆發後為穩住經濟，過去 2 年祭寬鬆猛藥大舉買債，資產負債表膨脹逾 1 倍達 8.76 兆美元。但高通膨威脅持續籠罩下，Fed 官員開始考慮縮表，這可視為另一種緊縮貨幣的手段。

高通膨的憂慮日增下，Fed 官員在去年最後一次例會，達成加速縮減購債的共識，打算讓量化寬鬆 (QE) 提前在 3 月退場。同時 Fed 也開始討論如何處置目前持有的債券部位，有官員呼籲盡早著手縮減資產負債表。

Fed 若啟動縮表，代表央行有意小心放慢經濟擴張速度，市場把它看成另一種形式的緊縮貨幣政策。

憂心高通膨一直持續下去，Fed 官員在上月例會，也為今年啟動升息搭好舞台，最快可能在 3 月。

因應新冠疫情爆發對經濟的衝擊，Fed 於 2020 年 3、4 月祭出規模空前的寬鬆貨幣措施，購買近 1.5 兆美元國庫券以穩定美國公債市場。Fed 隨後承諾加碼刺激，每月收購 1,200 億美元政府公債及房貸抵押證券 (MBS)，但去年 11 月後開始放緩購債步調。

Fed 主席鮑爾上月透露，他與同僚對於縮表這件事尚無定論，在 1 月 25~26 日召開的今年首場例會上或許會繼續討論。但他暗示 Fed 這回縮表不打算遵循 2014~2019 年的模式。

回顧當年，Fed 的持債規模維持 3 年後，2017 年底起漸進式縮減資產負債表，當時美國經濟比現在還弱，通膨率未達 Fed 的 2% 目標，而且失業率處於高檔。

紐約聯準銀行去年 10 月的調查顯示，市場預期 Fed 在 2024 年之前不會有縮表動作。縮表過快或過早會嚇到部分投資人。

Fed 理事華勒 (Christopher Waller) 上月說過通膨「高得嚇人」，因此縮減資產負債表是一個可行辦法，不必激進升息就能達到緊縮貨幣的目的。

聖路易聯準銀行總裁布拉德 (James Bullard) 去年 11 月即主張，Fed 應在停止購債後即刻縮表。

2021 年十大建商出爐 寶佳蟬聯推案王

工商時報·2022/1/13

2021 年全台十大建商出爐，據 591 新建案調查顯示，寶佳機構以 887 億元的推案量蟬聯「推案王」，二至五名分別為興富發、麗寶、遠雄、豐邑等，亦是連續多年入榜的常客，推案量均在 300 億元以上。至於鎖定桃園推案的威均、由新竹跨足台南的昌益，均挾大案推出，各以 243 億、216 億元，擠入全台十大建商。

591 新建案指出，去年全台總推案量約 1.7 兆元，較前年微增，不過十大建商推案量合計約 4,074 億元，較前年減一成多，反應房市景氣，除了大型建商推案熱絡，更多中小型建商群起搶市。十大建商多為集團型建商，除了經營本身的大本營，跨區經營愈來愈普遍，推案版圖涵蓋全台多數都會區。

長年雄踞推案王的寶佳機構，2021 年推案量 887 億元，雖較 2019 年的 1,236 億元、2020 年 1,343 億元縮水，不過，全台各大重劃區都可見其蹤跡，七大都會區推出近 50 案，個案規模約 10 億～30 億，多為中型個案，也穩坐推案龍頭的寶座。

獵地不手軟的興富發集團，2021 年推案量達 653 億元，有別於前幾年火力集中中南部，2021 年則是南北連線，在基隆、桃園及高雄推出三個百億指標案，隨著房市續旺及自身豐沛的土地庫存，2022 年推案力道也持續看旺。

麗寶集團近年購地版圖包括八里台北港特定區、金山市區斗，甚至雲林虎尾、南投仁愛都可見投資蹤跡，淡海總銷近 200 億指標案「名軒海樂地」，及台中梧棲、太平等一系列透天案，推案量達 408 億元；遠雄集團在北、中、南都有新案進場，每年都有 300 多億推案量；豐邑機構推台中東區大案「浩瀚湖濱城」等，也有超過 300 億案量。

隨著房市熱絡，不少地區型的建商推案量大增，如深耕青埔的威均機構，2021 年便靠著「青塘園」、「帝璽」兩大百億案，名列推案量第八名；過去深耕新竹的昌益事業，近年看好台南房市潛力，積極在高鐵站周邊布局，也有超過 200 億的案量推出，名列第十。

2021年十大建商			
名次	建商	推案量 (億元)	指標案
1	寶佳機構	886.7	台中南屯「勝美敦美」42億、桃園龜山「文華天際」47億
2	興富發集團	653.0	基隆「新橫濱」104億、桃園中壢「潤隆國家大苑」110億、高雄鼓山「美術1距号院」175億
3	麗寶集團	407.7	新北淡水「名軒海樂地」188億、「麗寶微風VILLA」50億
4	遠雄集團	365.0	台中梧棲「遠雄幸福成」174億、高雄三民「遠雄琢繡」70億
5	豐邑機構	309.0	台中東區「浩瀚湖濱城」200億、台中南屯「豐邑 G Tower」66億
6	璞園建築	307.3	台北松山「敦仰」150億
7	亞昕集團	281.4	台北南港「擎天森林」52億、台北大同「亞昕華威」40億
8	威均建設	243.2	桃園中壢「威均青塘園」100億、桃園大園「威均帝璽」100億
9	國泰建設	225.0	台南安平「UNi PARK」60億、台中北屯「國泰MOST+」50億
10	昌益事業群	215.5	新竹竹東「星都匯」120億、台南仁德「東都綠學」60億
資料來源：591新建案、各建商			製表：郭及天

金管會打炒房 鎖定 3 樣態

工商時報 · 2022/1/19

金管會和中央銀行再攜手，將揪出放任、助長炒房的金融機構，並列為今年金檢重點。金管會 18 日邀集金融機構總經理、總稽核，列出三種常見助長炒房的貸款態樣，包括建築購地貸款多次展期未興建、購置工業區土地貸款案多次展期未興建，銀行卻未收回部分款項或調高利率，還有以人頭戶申貸來假理財真炒房。

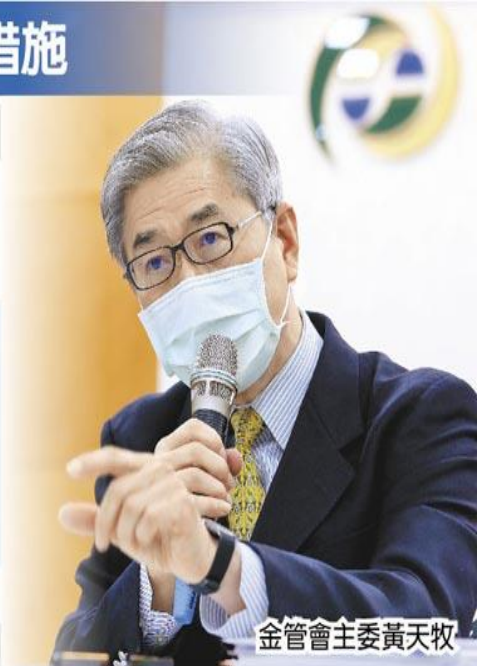
銀行助長炒房或養地，除了被列今年金檢重點項目、抓到要重罰，銀行局也正在檢討拉高不動產授信風險權數，預計最快今年 6 月計算資本適足率時將會適用，即承作過多成數過高不動產放款的銀行，資本適足率恐會下降，銀行不是要收回放款，就是必須增資。

檢查局副局長張子敏表示，由於中央銀行已訂出土融 18 個月內須動工開發的新期限，銀行若再遇到購地貸款到期展延，或新購地貸款契約，都要依此規定明訂 18 個月期限，並要有未履約的懲罰性條款，不能再放任借款人「養地不建」。

金管會列出要重點檢查的三大金融助長炒地或炒房態樣，一是建築購地貸款或周轉金授信案，有多次辦理續約展期仍未動工興建，且銀行未在展期時要求借戶收回部分貸放資金或調高利率；二是購置工業區土地貸放案，歷經多次展期仍未動工興建，甚至在展期時調降貸放利率；三是投資客利用投資理財課程，誘導民眾組成炒房團，向銀行融資，貸放後有由代書以現金提領貸款資金。

張子敏表示，先前一般金檢時，發現有銀行承作所謂「零元炒房團」的貸款，發現幾種銀行應注意卻未注意的缺失情況，一是銀行授信人員去所謂上課地點集體對保，卻未發現這是集體購屋投資；二是合約金額出現多處錯誤，銀行也未發現；三是貸款是由第三人還款付費；四是有代書提領現金還款，銀行也沒有發現，這類購屋有拉高房價申貸、人頭戶申貸、偽造職業與收入等違失情況。

這些被查到缺失的金融機構都要限期改正，張子敏並表示，去年不動產專案金檢的十家銀行及三家票券公司，都要針對缺失繳交改善報告，另外亦有金融機構是在一般金檢被查到缺失，同樣要繳交改善報告。

金管會強化不動產授信管理措施		
措施	內容	
啟動不動產專案金檢	針對土建融、餘屋、豪宅貸款及央行第四波不動產管制等，對10家銀行、3家票券、7家信合社進行專案金檢，預估3月底完成	
要求金融機構全面檢視並改正	① 建築購地貸款屢次展延未動工，未收回貸款亦未調高利率 ② 購置工業區土地貸款屢次展延未動工，銀行甚至調降利率 ③ 投資客組炒房團，利用人頭戶申貸等 ④ 必須將央行18個月動工納入契約	
強化資本管控	將針對放款成數調整風險權數，最快今年6月底適用	
資料來源：採訪整理		製表：彭禎伶 照片：本報資料庫

金管會主委黃天牧

材料漲工資貴 110 年營造工程物價指數飆 13 年最大漲幅

中央社，2022/1/19

營造成本驚驚漲，建商大喊吃不消。根據主計總處國情統計通報，110 年營造工程物價指數大漲 10.94%，不只遠高於 109 年的 1.42%，更創下 13 年來最大漲幅。

主計總處指出，除了國際相關材料價格上揚，近年台商回流熱潮延續，帶動建廠需求，以及半導體業者擴大投資，均使工程量體大幅成長，推升國內營建勞務及材料需求。

若將 110 年以來的營造工程物價指數與 109 年同期相比，可以發現漲勢十分顯著，5 月起漲幅均呈雙位數，7 月上漲 13.71%，更是 97 年 9 月以來最高紀錄。

直到去年 12 月，營造工程物價指數受到材料類價格轉弱影響，漲幅收斂至 11.32%，但 110 年全年平均仍上漲 10.94%，是 98 年以來最大漲幅。

營造工程物價指數可概分為材料及勞務 2 大類，主計總處指出，材料類指數較 109 年上漲 13.73%，其中權重最大、占比達 19.5%的金屬製品類，漲幅高達 28.82%，主要受到國際廢鋼行情上揚，使得鋼筋、鋼板及型鋼分別上漲 38.69%、38.61%及 25.11%所致。

材料類中的機電設備類也上漲逾 1 成，則是因國際銅價行情走高，帶動電線電纜大漲逾 3 成。

去年常常看到建商大喊缺工，從主計總處資料也可看出，勞務類上漲 6.36%，其中工資類上漲 6.54%，原因就是建廠等需求急迫，推升工資所致。

2021Q4 國泰房價指數創新高

自由財經，2022/1/25

全國新案房價再攀新高，根據最新發布的國泰房地產指數，去年第 4 季全國與七大都會區新建案可能成交價全面創新高，其中新北市、新竹縣市、台南市等三都，新建案房價季漲幅均超過 1 成。

根據最新國泰房地產指數報告，去年第 4 季全國新建案表現較上季、去年同期均呈現價漲量穩，其中全國可能成交價每坪約 34.58 萬元、季漲約 8.20%，而且七大都會區中，去年第 4 季可能成交價以台南市最低，每坪約 26.71 萬元，最貴則是台北市、每坪約 96.82 萬元，每坪差距僅 3 萬出頭，便會突破 100 萬均價。

進一步分析去年第 4 季七大都會區新案每坪均價排名，新竹縣市每坪約 30.91 萬元，僅次於雙北市，甚至比第 4 高的台中市每坪約 29.35 萬元，單坪均價還貴上 1 萬多元。

至於，新案房價漲幅逾 1 成的都會區，包括新北市季漲約 11.12%、新竹縣市季漲約 11.02%，以及台南市季漲約 11.21%，其中新竹縣市、台南市為過去 2 年房市交投較熱的區域，此外，七大都會區中、季漲幅最小的則是桃園市，僅漲 0.18%。

新北市、新竹縣市、台南市 去年新案季漲逾 1 成

該指數計畫主持人、政大退休教授張金鶚指出，去年第 4 季不論全國與七大都會區新案房價均創新高，顯示房市仍處相當熱絡階段，不過，今年房市則增添多項變數，包括升息、打炒房、疫情仍未解，甚至房價已經來到相對高點，再上去並不容易，因此，他推測今年有機會出現房市轉折點。

但他也坦言，房價一下子要跌下來有相當難度，不過，房市成交量已經慢慢緩下來，主因是建商惜售，再加上部分區域已經過了推案量高峰期，倘若未來出現房市修正，預期蛋白區、偏遠地區的房市會先行反應。

房貸餘額去年增 7,600 億 創高

工商時報，2022/1/26

2021 年房市不畏本土疫情，買氣比 2020 年更旺，根據中央銀行公布的 2021 年 12 月全體銀行購置住宅貸款（房貸）及建築貸款（土建融）餘額，房貸餘額為 8 兆 8,030 億元，土建融餘

額為 2 兆 8,084 億元，雙雙續創歷史新高，尤其房貸餘額年增達 7,607.28 億元、創單一年度歷史新高紀錄。

疫情肆虐全球的二年來，國內房市買氣卻一年比一年還火熱，根據央行統計，2020 年房貸餘額不畏疫情，單年爆增 6,297.48 億元，創歷年來單一年度最高紀錄，但 2021 年餘額年增再更輾過 2020 年，進一步衝至 7,607.28 億元，年增率達 9.46%、也是 16 年來最大增幅。

反觀土建融餘額年增明顯趨緩，代表央行打炒房已顯現初步成效。統計指出，2021 年全年餘額增加 3,471.85 億元，低於 2020 年的年增 3,668.76 億元，及 1993 年的年增 3,583.89 億元，為史上第三，並未跟著房貸同步再創新高紀錄，年增率並大幅下滑 3.41 個百分點至 14.11%。

2021 年 12 月房貸餘額連續 57 個月創歷史新高，尤其月增餘額為史上第二次破千億元至 1,035.97 億元，金額僅次於 2015 年 12 月的 1,045.50 億元，當時主要因 2016 年房地合一課稅正式上路。另土建融餘額雖累計連續 34 個月創歷史新高，但年增率已連五個月下滑。

從土建融的變動來看，房市管制措施已有初步成效，後續還會慢慢顯現。央行官員強調，接連調整選擇性信用管制，主要針對房市炒作，絕不影響自住首購族，房市買氣續熱，主要反映二年來我經濟成長佳，企業獲利及台股表現亮眼，激勵自住需求進場，且原物料上漲使得建築成本升高，均使得房貸明顯增加。

央行從 2020 年 12 月 8 日啟動最新這波房市管制，銀行房貸主管認為，央行總裁楊金龍在 2021 年底的年終第四季理事會後記者會上，已預告隨時會再出手，因為「還有調整的空間」，一進入 2022 年就在 1 月 13 日五度出手調整管制，顯示央行對於打炒房、囤地就是「來硬的」，以全面達成政府健全房市目標。

近十年購屋及建築貸款餘額				
年度	購屋貸款	年增率(%)	建築貸款	年增率(%)
2012	5.42	2.77	1.47	7.33
2013	5.65	4.18	1.49	1.83
2014	5.87	3.90	1.62	8.66
2015	6.13	4.52	1.61	-0.98
2016	6.37	3.80	1.65	2.50
2017	6.65	4.44	1.74	5.46
2018	6.98	4.96	1.86	6.89
2019	7.41	6.24	2.09	12.71
2020	8.04	8.50	2.46	17.52
2021	8.80	9.46	2.81	14.11

資料來源：中央銀行，餘額單位：兆元
製表：呂清郎

2021 年房市移轉 34.8 萬棟創 8 年新高 法拍屋創低

中央社，2022/1/26

根據內政部最新統計資料顯示，去年全年買賣移轉棟數創下 8 年新高的 34.8 萬棟，另外受惠市場景氣熱絡，房屋流入法拍市場機會減少，2021 全年的拍賣移轉棟數為 4248 棟，創下統計以來新低。

至於與人口老化相關的繼承移轉登記，全年 6.29 萬棟則創下歷史新高。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德透過新聞稿表示，雖然去年建物買賣移轉未滿 35 萬棟，但 34.8 萬棟仍創下近 8 年新高，反映市場買氣是近 8 年最好的一年，同時許多區域房價上揚，整體房市呈現價量齊揚走勢，迫使政府出手打擊投機行為。

展望 2022 年，曾敬德認為，雖然目前調查房市信心仍偏向樂觀，但可能會面臨政策、升息等議題的考驗。

至於法拍移轉統計，曾敬德說明，受惠景氣復甦，市場交易熱絡，若屋主面臨資金困境時，也有充裕時間可以處理手上的不動產資產，因此近年的購置住宅貸款違約率持續下滑，連帶流入法拍市場物件減少，全年法拍移轉登記僅 4248 棟，創下 2003 年統計以來的新低量，且數量不到 2003、2004 高峰時期的 1 成。